

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 21/04/2022

Direction départementale des Finances Publiques
du Haut-Rhin

Pôle d'évaluation domaniale

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Haut-Rhin

Cité administrative
Bâtiment J
3 rue Fleishhauer
68026 COLMAR Cedex

téléphone : 03 89 24 85 68
mél. : ddfip68.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

à

POUR NOUS JOINDRE

COMMUNE DE RIBEAUVILLE

Affaire suivie par : Sébastien Paffenhoff

téléphone : 06 34 46 82 75

courriel : sebastien.paffenhoff@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 8146180

Réf. OSE :2022-68269-21042

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VENALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien :

Villa Carola

Adresse du bien :

Route de Bergheim à Ribeauvillé

Valeur :

230 000 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %
(des précisions sont apportées au § détermination de la valeur)

1 - SERVICE CONSULTANT

Affaire suivie par : M. David Fesselet

2 - DATE

de consultation : 17/03/2022

de délai négocié : 30/04/2022

de visite : 07/07/2017 (lors d'une précédente estimation)

de dossier en état : 17/03/2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération : Cession

3.2. Nature de la saisine : Réglementaire

3.3. Projet et prix envisagé : La ville a acquis le bien en 2020. Elle ne peut pas réaliser le projet qu'elle comptait développer. C'est pourquoi la revente est en préparation à destination de logement familial uniquement.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale : Sur la route du vin, à proximité de Colmar et de la RN 83.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau :

Entrée Nord Est de Ribeauvillé.

Le bien est contigu aux sources Carola et à un restaurant.

4.3. Références Cadastres :

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie
Ribeauvillé	Section 9 n° 557	Route de Bergheim	33,79 arcs

4.4. Descriptif :

Selon le descriptif établi lors de la visite effectuée le 07/07/2017 :

<<Le bien à estimer est un immeuble construit sur trois niveaux principaux construit en 1890 et dénommé Villa Carola.

Il dispose d'un sous-sol avec pièces compartimentées et de surcombles avec plancher bois.

Le bien est inoccupé depuis des années.

Chaque niveau était à usage de logement / bureaux. On y trouve donc plusieurs chambres desservies par un couloir , une ancienne cuisine et salle de bain.

Présence de parquet, moulures, plafond d'origine ou faux plafond, radiateurs en fonte, huisseries en bois.

Les fenêtres sont en double vitrage ancien ou simple vitrage. Volets en bois.

Chauffage au fioul. L'ancienne cuve à fioul se trouve au sous_sol.

Le bien bénéficie d'une terrasse couverte et d'un balcon.

Couverture en ardoise.

Le bien est dans un état d'entretien intérieur médiocre : certains plafonds sont fortement abîmés , de même que certains revêtements des murs et de sol , d'anciennes infiltrations d'eau sont visibles, des fenêtres sont brisées.

Couverture, gouttières et volets usés.

Une étude de diagnostic transmise par le consultant fait état notamment d'attaques parasitaires sur charpentes, plafonds et murs plâtrés. De même qu'un pourrissement de planchers et structures bois diverses.

Les différentes pièces sont vétustes. On remarquera que le 2ème étage, qui a bénéficié de travaux plus récents, est en meilleur état.

Très nombreux travaux à prévoir : notamment isolation, huisserie, plomberie, électricité , revêtements etc ...

La villa dispose de deux entrées.

Absence d'accès PMR.

Le consultant a précisé que le bien n'a pas subi de changement significatif depuis cette visite.

4.5. Surfaces du bâti :

La surface utilisée pour la présente évaluation sera la superficie développée pondérée hors oeuvre (SDPHO) qui est calculée à partir de la superficie bâtie (c'est-à-dire de la superficie couverte au sol par la construction).

La superficie de chaque niveau est mesurée « hors oeuvre », c'est-à-dire murs extérieurs compris, et affectée d'un coefficient particulier tenant compte de l'usage et de la structure de chaque niveau.

Calcul SDPHO			
	Coefficient	Surface	SDPHO
Cave / sous-sol :	0,3	220,93	66,279
RDC	1	220,93	220,93
1er étage	1	220,93	220,93
2ème étage	0,9	220,93	198,837
surcombles	0,2	220,93	44,186
extension entrée	1	5,43	5,43
Total		1110,08	756,592

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble : Commune de Ribeauvillé

5.2. Conditions d'occupation : Bien estimé libre.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles : Zone UE du PLU avec modification approuvée le 13/02/2020.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR : MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché :

8.1.1. Sources et critères de recherche – Termes de référence :

Étude de marché biens de grande surface en état vétuste

Extraits d'acte DATE	COMMUNE	ADRESSE	NATURE du bien	DATE IMMEUBLE	SECTION	N° PLAN	SUPERFICIE TERRAIN	SURFACE SDPHO	PRIX	PRIX au m² SDPHO	OBSERVATIONS/NATURE DU BIEN
03/05/17	Mursier	16 rue Sébastien	libéral	1929	04	60	24,05	1182	197 500	167	, Vente par acte notarié, 1 ^{er} étage usage de bureaux, second bâtiment à usage de salle d'activités. Très importants travaux à effectuer. Acheté en vue d'une transformation en locaux d'entrepôt en AI4 H14. Cf acte n° 2014-2259/255.
07/11/16	Ribeauville	57 rue des Juifs	Immeuble de rapport	17 ^e Siècle	AV	15	4,41	606	100 000	239	H10 - cave, chauffage, décaims. 1 ^{er} étage : 2 appartements. 2 ^e ème étage : 2 appartements. Avec cour et hangar maçonné. État très mauvais. Simple village ou double. Imposants travaux à effectuer. Cf acte n° 2014-239/087
14/12/20	Ribeauville	48 Route de Dieulouard	maison de maître	1800	9	007	33,78	757	200 000	264	Immeuble sur trois niveaux d'origine. Ancien usage de bureaux et logements. Belles prestations mais état très dégradé depuis des années. Importants travaux de réhabilitation à prévoir. Présence d'un espace auto à préserver à côté de la villa.
03/03/20	Merzal	6 rue de la gare	Immeuble de rapport	1930	A1	48,49	8,26	1242	420 000	338	Immeuble de rapport, construit sur cinq niveaux (RDC, trois étages, courlées) en 1920, il contient 9 appartements. Il bénéficie d'une grande cave avec sol béton / sci en bon état. Murs en briques. Traces d'humidité constantes lors de la visite. Les appartements sont globalement dans un bon état d'entretien. Fenêtres en double vitrage PVC. Fermetures avec simple vitrage au n° vu de la cage d'escalier. Volets en PVC avec renouvellement. Toiture en bon état. Centre du village. CH avec 20:4.
08/21/17	Ribeauville	26,28,30 route de Guénier	Immeuble de rapport	1976	24 et 56	306 et 130	40,24	1850	1 020 000	515	3 immeubles de rapport sur trois niveaux, avec cave et combles aménagés. 14 appartements en deux faces à Ribeauville. Avec travaux à effectuer : fenêtres en simple vitrage, toiture non isolée, façades (surtout moyen) dégradées, Avec 14 garages et places de parking. Diagnostic : anomalies d'état liées gas et électrique dans un immeuble, le long de la route de Guénier qui est pérenne. Cf acte n° 2016-2830/236, montant loyer annuel précisé par l'agence locale : 70 000 €
27/07/18	Mursier	2 rue de Littenbach	Immeuble de rapport	1625	4	51,70,83	6,08	700	470 000	614	Les deux SCI ont la même adresse. Immeuble en R + 3 de 6 logements. Façades en état médiocre en 2014/2015, donc rénover.

médiane

501

8.2. Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues :

Le bien a déjà été estimé par avis domanial n° 2017-269v0466, à la valeur de 250 000 €.

L'avis domanial n° 2020-269v0327 a précisé que le prix d'acquisition du bien par la commune au prix de 200 000 € n'appelaît pas d'observation du point de vue domanial.

Le bien à estimer bénéficie d'éléments de plus-value : architecture intéressante, surface de terrain importante, situation.

Toutefois, il y a lieu de tenir compte des travaux de réhabilitation très lourds à effectuer pour rendre le bien habitable, d'autant plus que ce dernier dispose d'une surface importante.

L'étude de marché porte donc sur des biens de grande surface (maison de maître, immeuble de rapport et ancien tribunal), situés à Ribeauvillé et d'autres communes, en état vétuste.

Cette étude de marché donne une médiane de 301 € le m² SDPHO. Les prix varient de 167 € à 614 € le m² SDPHO.

On retiendra la valeur médiane, soit **301 € le m² SDPHO**.

Soit un total de $301 \text{ €} \times 757 \text{ m}^2 = 227\,857 \text{ €}$ arrondi à 230 000 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **230 000 €**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 195 000 €.

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent vendre à un prix plus élevé. Ils ont toutefois la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour vendre à un prix plus bas.

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

11 - OBSERVATIONS

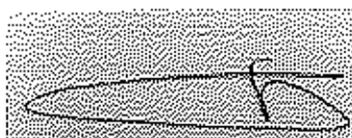
L'estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

.....
Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation, l'évaluateur



Sébastien PAFFENTHOFF
Inspecteur des Finances Publiques,

HUBER Jade
1, rue Gruet
68150 RIBEAUVILLE

Jeudi, le 30 Juin 2022

Je soussignée HUBER Jade, demeurant au 1 rue Gruet 68150 RIBEAUVILLE et née le 08/12/1988 à ALTKIRCH, Haut-Rhin, France ; ou tout autre société civile immobilière de substitution.

Dénommée le Promettant.

S'engage comme suit à acheter, en cas d'acceptation de la présente offre de façon ferme et irrévocable, la maison d'habitation désignée ci-dessous.

Une maison d'habitation située au : 48 route de Bergheim 68150 RIBEAUVILLE et d'une superficie de 530 m2.

L'offre d'achat est faite au prix de 310 000 € qui sera payé intégralement le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Cette offre est faite sous conditions suspensives de l'obtention d'un prêt alloué au promettant ci-dessus désigné.

La présente offre est faite à Monsieur CHRIST Jean-Louis, Maire de RIBEAUVILLE.

Jade HUBER

████████████████████
████████████████████

Projet 1 du
27/10/2022

CRPCEN : 68020
20695002

PYT/ST/STA

REPertoire :

DU

VENTE
Par
La Ville de RIBEAUVILLE
Au profit de
La société dénommée VILLA CAROLA

Portant sur un immeuble à RIBEAUVILLE (68150), 48b route de Bergheim

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,
LE**

A MULHOUSE, 3 Porte du Miroir, au siège de l'Office notarial ci-après nommé,

Maître Pierre-Yves THUET, notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Pierre-Yves THUET et Capucine HERZOG, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à MULHOUSE (Haut-Rhin), 3 Porte du Miroir,

A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à

la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La Ville de RIBEAUVILLE, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Haut-Rhin, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de RIBEAUVILLE (68150), 2 Place de l'Hôtel de Ville, Identifiée au SIREN sous le numéro 216802694.

ACQUEREUR

La Société dénommée VILLA CAROLA, Société par actions simplifiée au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à HOUSSEN (68125), 24 rue de Laltre de Tassigny, identifiée au SIREN sous le (numéro) ##### et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de COLMAR.

QUOTITÉS ACQUISES

La société dénommée VILLA CAROLA acquiert la pleine propriété.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La VILLE DE RIBEAUVILLE est représentée à l'acte par Monsieur Jean-Louis CHRIST agissant en sa qualité de Maire de la Ville de RIBEAUVILLE.

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du #### 2022 (transmise à la Préfecture le ####2022) dont une copie est annexée.

La délibération a été prise après avis de la direction de l'Immobilier de l'Etat en date du 21 avril 2022 dont une copie est annexée, la commune ayant une population dépassant les deux mille habitants, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé depuis la première délibération autorisant la transaction sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

Commenter [S1]: En attente immatriculation

Commenter [S1]: A adapter en fonction de la date de signature

- La Société dénommée VILLA CAROLA est représentée à l'acte par ses deux actionnaires et représentants légaux :

- . Monsieur David JACQUEY né le 22 avril 1976 à MULHOUSE (68) demeurant à 68720 HOCHSTATT – 8 rue de la Montagne, Directeur général de la société,
- . Madame Jade HUBER née le 8 décembre 1988 à ALTKIRCH (68) demeurant à 68150 RIBEAUVILLE – 4 rue Pierre de Coubertin, Présidente de la Société,

Ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu des statuts et de la loi.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes.

et l'ACQUEREUR déclare notamment :

- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- Qu'il n'est concerné par aucune demande de nullité ou dissolution,
- Que les éléments énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations de l'ACQUEREUR sur sa capacité :

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire des deux actionnaires ne révélant aucune interdiction d'acquérir.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement à la signature des présentes.

EXPOSE

L'ACQUEREUR déclare que son projet est un projet de logements et s'interdit de créer des gîtes.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "VENDEUR" désigne la commune.
- Le mot "ACQUEREUR" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité d'acquéreurs, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "LES PARTIES" désignent ensemble le VENDEUR et l'ACQUEREUR.
- Les mots "BIEN" ou "BIENS" ou "IMMEUBLE" désignant indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.

Commenter (SI) : Précisions
souhaitées par la Ville sur l'opération ?

- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meublier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot "**annexe**" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A RIBEAUVILLE (HAUT-RHIN) 68150 48 Route de Bergheim,
Une maison d'habitation avec un terrain de tennis et un terrain d'agrément
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
9	557/33	48 route de Bergheim	00 ha 33 a 79 ca	sol, maison

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Sont annexés :

- Un extrait de plan cadastral,
- Un vue GEOPORTAIL

Le **VENDEUR** rappelle que la maison est inhabitée depuis de nombreuses années et est vendue en l'état, état bien connu de l'**ACQUEREUR**.

L'**ACQUEREUR** dispense le rédacteur des présentes de faire une plus ample description du **BIEN** vendu, déclarant le connaître pour l'avoir visité préalablement aux présentes.

Division cadastrale réalisée par un précédent propriétaire

La parcelle Section 9 n°557/33 provient de la division de la parcelle de souche :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
9	327/33	route de Bergheim	01 ha 17 a 24 ca 01 ha 75 a 42 ca	Sol Jardin

En trois parcelles :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
9	557/33	route de Bergheim	00 ha 33 a 79 ca	Sol, maison
9	556/33	route de Bergheim	00 ha 38 a 74 ca	Sol, maison
9	555/33	route de Bergheim	00 ha 17 a 24 ca 01 ha 02 a 89 ca	jardin

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le Cabinet FABER-SCHALLER-ROTH géomètres-experts à SELESTAT le 19 janvier 2009 certifié par le service du cadastre de COLMAR le 9 avril 2009 sous numéro 1.329 dont copie ci-annexée.

Commenter [81]: A vérifier

ACCÈS AU BIEN

Le VENDEUR déclare que l'accès au BIEN vendu s'effectue par la Route de Berghaim.

L'ACQUEREUR atteste avoir pu vérifier les modalités d'accès.

ABSENCE D'USAGE DU BIEN DÉPENDANT D'AUTRES BIENS

Le VENDEUR déclare :

- ne pas accéder au BIEN en passant sur l'assiette d'un bien non vendu aux présentes,
- et que son BIEN n'est pas alimenté par des réseaux secs et/ou humides enfouis et/ou aériens passant sur l'assiette d'un bien non vendu aux présentes.

####

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

USAGE DU BIEN

Le VENDEUR déclare que le BIEN est actuellement à usage d'habitation mais inoccupé depuis de nombreuses années.

L'ACQUEREUR entend l'affecter uniquement à usage d'habitation.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ – LIVRE FONCIER

Le BIEN objet de la vente est inscrit au livre foncier de RIBEAUVILLE au nom de :

« PROP. : LA VILLE RIBEAUVILLE »

La Ville de RIBEAUVILLE a acquis le bien de la Société dénommée SOCIÉTÉ ANONYME DES EAUX MINÉRALES DE RIBEAUVILLE, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire soussigné le 14 décembre 2020, n°1051 du répertoire moyennant un prix payable sur une durée de 3 ans selon les modalités convenues à l'acte.

La Société dénommée SOCIÉTÉ ANONYME DES EAUX MINÉRALES DE RIBEAUVILLE en était elle-même devenue propriétaire dans le cadre d'une réunion suite au renouvellement cadastral en 1951.

Pour l'origine de propriété plus ample, les parties déclarent vouloir s'en référer aux annexes du livre foncier y relatives.

RENONCIATION A PACTE DE PREFERENCE

Communicater (ST) : A purger

Aux termes de l'acte d'achat par la Ville de RIBEAUVILLE en date du 14 décembre 2020, il a été stipulé un droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux de tout ou partie du ou des biens immobiliers objet des présentes, au profit du vendeur :

la Société dénommée SOCIÉTÉ ANONYME DES EAUX MINÉRALES DE RIBEAUVILLE, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 846 595,13 €, dont le siège est à RIBEAUVILLE (68150), 48 route de Bergheim, identifiée au SIREN sous le numéro 915 420 236 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de COLMAR,

libellé comme suit :

« PACTE DE PREFERENCE AU PROFIT DU VENDEUR

Le VENDEUR fait réserve expresse à son profit d'un droit de préférence en cas de cession à titre onéreux ou à titre gratuit de tout ou partie du ou des biens immobiliers par l'ACQUEREUR ou ses ayants droit, ce que l'ACQUEREUR accepte.

Ce pacte constitue une disposition dépendante dans laquelle le présent acte n'aurait pas été conclu.

Le droit de préférence est convenu dans le cas de la cession à titre onéreux ou à titre gratuit de la pleine propriété de tout ou partie des biens objet des présentes.

Si une vente amiable doit intervenir, le VENDEUR aura un droit de préférence pour sa rendre acquiescer aux mêmes conditions, charges, modalités et prix que ceux auxquels l'ACQUEREUR aura traité, et qui devront lui être communiqués par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier en même temps que l'identité de la personne avec laquelle ces charges, modalités et prix auront été arrêtés.

La notification devra préciser formellement qu'il est adressé en exécution des stipulations de la présente vente, faute de quoi le délai ci-après ne s'ouvrira pas.

En toute hypothèse, l'exploit devra être accompagné des divers documents prescrits par la réglementation en vigueur tels que notamment les diagnostics de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Le bénéficiaire du droit de préférence disposera alors d'un délai de soixante (60) jours à compter de la réception de la notification ou la remise de cet exploit d'huissier pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant, par lettre recommandée avec accusé de réception, son acceptation.

Le renoncement au droit de préférence pourra s'effectuer :

- par simple lettre
- ou par le silence durant le délai fixé ci-dessus

Si une adjudication intervient, le VENDEUR aura un droit de préférence pour se porter adjudicataire aux mêmes conditions, charges, modalités et prix que le dernier enchérisseur. Il ne pourra exercer son droit qu'aussitôt après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal.

Son silence équivaudra à une renunciation à son droit de préférence.

Pour lui permettre d'exercer son droit de préférence, le VENDEUR devra être informé de l'adjudication :

- par lettre recommandée avec accusé de réception,
- ou par exploit d'huissier

au moins trente (30) jours avant la date fixée pour celle-ci.

A cet exploit qui devra réitérer les modalités de l'exercice du pacte de préférence devra être jointe la copie du cahier des charges.

Le droit de préférence ainsi conféré ne pourra en aucun cas être cédé à un tiers.

Durée du pacte de préférence

La validité de ce pacte expirera lors de la cessation de l'activité d'exploitation des sources sur le site.

Non-respect du pacte de préférence

En cas de non-respect du pacte de préférence, la sanction sera la nullité de l'acte passé en contravention des règles.

Livre foncier

Les parties requièrent l'inscription de ce pacte de préférence au livre foncier.

Aux termes des dispositions de l'article 1123 du Code civil, troisième et quatrième alinéas :

« Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir. L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat. »

Aux termes d'un courrier recommandé dont une copie est annexée, la vente a été notifiée au bénéficiaire du pacte avec les conditions et caractéristiques des présentes en lui rappelant l'intégralité de la clause de pacte de préférence contenu dans l'acte, le tout afin de lui permettre l'exercice ou le non-exercice de son droit.

Par suite, le bénéficiaire a, aux termes d'une lettre en date du #### dont l'original est annexé, déclaré renoncer purement et simplement à son pacte de préférence.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'ACQUEREUR qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire du BIEN à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le BIEN est entièrement libre de location ou occupation et emplacements quelconques.

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de TROIS CENT DIX MILLE EUROS (310.000,00 EUR),

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

EXÉCUTION FORCÉE

L'**ACQUEREUR** se soumet à l'exécution forcée immédiate dans tous ses biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément aux dispositions de l'article L. 111-5 du Code des procédures civiles d'exécution, pour toute obligation résultant des présentes.

Il consent aussi à la délivrance immédiate à ses frais d'une copie exécutoire des présentes.

ORIGINE DES FONDS

L'**ACQUEREUR** déclare avoir effectué le paiement du prix et des frais au moyen :

- d'un prêt de 240.000,00 EUR accordé par le Crédit Agricole Alsace Vosges, qui fera l'objet d'un contrat hypothécaire à recevoir par le notaire soussigné en suite des présentes,
- et de deniers personnels pour le surplus.

LIVRE FONCIER

Les parties consentent et requièrent l'inscription au livre foncier de RIBEAUVILLE de la propriété du **BIEN** au nom de l'**ACQUEREUR**.

Elles renoncent à toute notification contre délivrance d'un certificat d'inscription conforme entre les mains du notaire soussigné.

DECLARATIONS FISCALES**IMPÔTS SUR LES PLUS VALUES**

Exonération de plus-values immobilières – Article 150 U I du Code général des Impôts.

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation sur les plus-values immobilières, le **VENDEUR** n'étant ni une personne physique ni une personne morale de droit privé.

IMPÔT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Les présentes n'entrant pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de TROIS CENT DIX MILLE EUROS (310.000,00 EUR).

DROITS

<i>Taxe</i>	<i>Mt à payer</i>
-------------	-------------------

<i>départementale</i> 310 000,00	x 4,50 %	=	13 950,00
<i>Taxe communale</i> 310 000,00	x 1,20 %	=	3 720,00
<i>Frais d'assiette</i> 13 950,00	x 2,37 %	=	331,00
TOTAL			18 001,00

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DÉVELOPPÉE

EXPOSÉ

ABSENCE DE CLASSEMENT

L'acquisition par la Ville de RIBEAUVILLE du BIEN n'a pas été suivie de son affectation à l'usage du public ou d'un service public, tout projet d'aménagement en ce sens ayant été abandonné, ainsi déclaré par son représentant.

Le BIEN fait en conséquence partie du domaine privé de la commune.

Le représentant de la Ville es-qualités confirme :

- que la présente opération immobilière n'est pas réalisée dans le cadre d'une activité économique ayant un caractère permanent ou créant des distorsions de concurrence notable,
- que le BIEN n'a pas été acquis en vue de sa revente,
- que la vente intervient en dehors de toute démarche économique et constitue un acte de gestion de son patrimoine.

ENVOI DU PROJET D'ACTE

Un projet du présent acte a été adressé préalablement aux parties qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour. Elles précisent que ce projet ne contient aucune modification substantielle relative à la teneur des engagements qu'elles ont pris entre elles.

ABSENCE DE FACULTÉ DE RÉTRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation instituant une faculté de rétractation au profit de l'ACQUEREUR sont inapplicables aux présentes, celui-ci étant en l'espèce une personne morale agissant dans le cadre de son objet social.

CONDITIONS SPÉCIFIQUES

Compte tenu de la proximité de la source CAROLA et de l'activité d'embouteillage d'eau sur la propriété attenante appartenant à la Société dénommée SOCIÉTÉ ANONYME DES EAUX MINÉRALES DE RIBEAUVILLE

il avait été convenu été convenu aux termes de l'acte de vente par la Société dénommée SOCIETE ANONYME DES EAUX MINERALES DE RIBEAUVILLE au profit de la Ville de RIBEAUVILLE reçu par le notaire soussigné le 14 décembre 2020, n°1051 du répertoire portant sur le bien objet des présentes, différentes conditions à respecter destinées à protéger le forage actuellement en activité ainsi que le principe général d'une action conjointe sur la protection de l'impluvium de Carola (système de captage et de conservation des eaux pluviales) soit toute la surface sur laquelle s'étend la ressource souterraine.

Ces conditions particulières sont littéralement rapportées :

« CONDITIONS A RESPECTER PAR L'ACQUEREUR

Compte tenu de la proximité de la source CAROLA et de l'activité d'embotteillage d'eau sur la propriété attenante conservée par le VENDEUR, il a été convenu entre les parties différentes conditions à respecter destinées à protéger les forages actuels et futurs implantés sur le terrain.

Cahier des charges visant à protéger la ressource en eau

A.

Le VENDEUR impose en conséquence à son profit et à celui de ses ayants droit, à titre personnel et sans que cela ne constitue de servitudes ou droits réels, le respect des conditions particulières suivantes, ce qui est expressément accepté par l'ACQUEREUR, à savoir :

1.

En cas de camping, caravanning, jamborée et campement de quelque nature qu'il soit sur le terrain du bien vendu, il devra être fait en sorte que toutes les eaux usées, y compris les eaux sanitaires, générées par cette activité soient bien évacuées via le réseau municipal.

2.

Toutes excavations, travaux de fouille et/ou de terrassement devront être soumis à accord du VENDEUR, sur la base d'un sondage du sol atteignant au minimum la profondeur du projet d'excavation établi par l'ACQUEREUR, indiquant la potentielle présence d'eau sur le terrain concerné ainsi que sa profondeur, sa composition et son origine.

Dans tous les cas, les forages et pieux de fondation sont interdits.

3.

Toutes constructions y sont formellement interdites, sauf accord exprès et écrit du VENDEUR et/ou, le cas échéant, des autres bénéficiaires des présentes conditions particulières.

4.

Toute utilisation ou épandage de produits chimiques (tels que les produits phytosanitaires de type pesticides, herbicides, engrais, etc.), de produits hydrocarbonés ou tout autre produit susceptible de porter préjudice à la nappe aquifère sont strictement interdits, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du bâtiment.

Au cas où cette utilisation de produit chimique, hydrocarboné ou autre devait s'avérer nécessaire, celle-ci sera soumise à l'approbation préalable du VENDEUR et/ou, le cas échéant, des autres bénéficiaires des présentes conditions particulières.

Le stockage d'une petite quantité de produits hydrocarbonés (<100L) relative à une utilisation domestique (type tondeuse, tronçonneuse, ...) est autorisé sous réserve que celui-ci soit effectué sur un bac de rétention à l'abri des intempéries.

5.

En cas de compostage de déchets ménagers ou de déchets issus de l'entretien des jardins, un bac de compostage devra être utilisé et placé sur une zone étanchéifiée (type parking, voir Point 7) qui permet la récolte des jus de compost. Ce bac devra être placé à l'abri des intempéries.

6.

L'évacuation des eaux usées et tout autre écoulement et drainage d'eau doivent être raccordés au réseau municipal.

Aucun détournement des écoulements d'eau ainsi qu'aucun drainage ne sera admis sauf pour la préservation et la conservation du bien immobilier et moyennant l'accord du **VENDEUR**.

7.

Les réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales de la Villa Carola sont distincts. Tous deux sont conçus en gravitaire par deux réseaux menant à l'usine Carola et la traversant pour rejoindre les réseaux municipaux au niveau du chemin rural du Soultzweg.

Deux plans matérialisant la situation sont annexés

Ces réseaux privés, attachés à la villa Carola objet des présentes, doivent présenter les garanties d'étanchéité ne permettant aucun écoulement parasite vers l'usine Carola.

Par ailleurs, toute zone de stationnement devra être étanchéifiée selon les pratiques en vigueur dans les stations-services et les écoulements correspondants seront à envoyer vers un déshuileur et puis vers le réseau privé d'eaux pluviales existant.

Le déshuileur devra être entretenu et vidé conformément aux bonnes pratiques en vigueur par un opérateur agréé et la preuve devra être apportée au **VENDEUR** et, le cas échéant, aux autres bénéficiaires.

Il est précisé qu'un revêtement hydrocarboné simple ne pourra pas être considéré comme une surface étanche aux hydrocarbures.

La pose de revêtements hydrocarbonés est en outre subordonné à l'accord préalable écrit du **VENDEUR** et/ou, le cas échéant, des autres bénéficiaires des présentes conditions particulières.

8. Le **VENDEUR** se réserve, sur les biens vendus, le droit :

- de procéder à des fouilles et captages,
- de placer des canalisations destinées au captage de toute eau et à son évacuation et
- de placer des câbles électriques, téléphoniques et de télécommandes aux fins de raccorder les installations de captages.

Au cas où le **VENDEUR** utiliserait son droit de procéder aux travaux visés ci-dessus, il s'engage à remettre les biens dans leur état premier, à dire d'expert.

Ces travaux seront exécutés dans les meilleurs délais et de façon à nuire le moins possible à la jouissance des biens, dans les limites imposées par les contraintes économiques ou d'instances publiques.

Le propriétaire sera indemnisé à dire d'expert, au prorata du préjudice subi par le retrait de jouissance des parcelles durant les travaux.

B.

En cas de cession de tout ou partie des biens faisant l'objet des présentes, lesdites conditions particulières devront être imposées au nouvel acquéreur/propriétaire et il devra être fait mention, dans tous compromis et acte de cession, desdites conditions particulières dans les termes où elles sont exprimées.

C.

Les conditions particulières ci-dessus seront uniquement caduques en cas de cessation de l'activité d'embouteillage d'eau sur le site de Carola. »

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance et s'engage expressément à respecter et à faire respecter lesdites conditions afin que le vendeur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

..... **CONDITIONS GENERALES**

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est libre de toute charge et hypothèque, à l'exception des inscriptions suivantes figurant au Livre Foncier :

Charges

Numéro AMALFI : C2020SEL074237
 Type : Autre charge
 Libellé/Cause : Pacte de préférence
 Nature d'inscription : Définitive
 Motif de modification : Pas de motif
 Bénéficiaire : LA SA DES EAUX MINÉRALES DE RIBEAUVILLE - 48, route de
 Berghelm - 68150 RIBEAUVILLE,
 Date d'effet : Date de début : Date de fin : Durée :
 Complément d'information :
 conf à l'acte du 14 décembre 2020.
 Droit(s) grevé(s)
 RIBEAUVILLE S 9 N° 0557 / 0033 PRO 1/1 VILLE DE RIBEAUVILLE

Numéro AMALFI : C2020SEL074238
 Type : Autre charge
 Libellé/Cause : Action résolutoire du vendeur non payé
 Nature d'inscription : Définitive
 Motif de modification : Pas de motif
 Bénéficiaire : LA SA DES EAUX MINÉRALES DE RIBEAUVILLE - 48, route de
 Berghelm - 68150 RIBEAUVILLE,
 Date d'effet : 14/12/2024
 Date de début : 14/12/2020 Date de fin : 14/12/2024 Durées : 4 ans
 Complément d'information :
 conf à l'acte du 14 décembre 2020.
 Droit(s) grevé(s)
 RIBEAUVILLE S 9 N° 0557 / 0033 PRO 1/1 VILLE DE RIBEAUVILLE

Hypothèque

Numéro AMALFI : C2020SEL074239
 Type : Privilège
 Libellé/Cause : Vendeur
 Nature d'inscription : Définitive
 Motif de modification : Pas de motif
 Montant principal 150 000,00 €
 Les intérêts convenus
 Montant frais et accessoires 30 000,00 €
 Montant risque de change
 Autre montant
 Total des montants 180 000,00 €
 Devise : Euros
 Bénéficiaire : LA SA DES EAUX MINÉRALES DE RIBEAUVILLE 48, route de
 Berghelm - 68150 RIBEAUVILLE,
 Date d'effet : 14/12/2024
 Copie exécutoire à ordre : Non
 Rechargeable : Non
 Complément d'information :
 conf à l'acte du 14 décembre 2020.
 Droit(s) grevé(s)
 RIBEAUVILLE S 9 N° 0557 / 0033 PRO 1/1 VILLE DE RIBEAUVILLE

Le VENDEUR déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.
 Cette inscription hypothécaire devra être radiée au livre foncier aux frais exclusifs de la partie vendeuse, qui s'y oblige expressément.
 A cet effet, la partie vendeuse autorise définitivement et irrévocablement Maître Pierre-Yves THUET, notaire associé à MULHOUSE, à prélever sur le prix de la présente vente toutes les sommes restant dues au créancier inscrit,

Comptable [S.I.] : A voir avec la Trésorerie

sur simple production d'un décompte écrit de sa part, et à procéder à leur remboursement.

Elle requiert Maître Pierre-Yves THUET, notaire associé à MULHOUSE, d'établir l'acte de mainlevée de l'hypothèque. Cette radiation interviendra aux frais du VENDEUR.

En tout état de cause, la partie acquéreur se réserve la possibilité de purger les inscriptions par tous les moyens et voies de droit, et ce aux frais exclusifs de la partie vendeuse qui supportera seule tous les frais de la procédure de purge et de distribution, sans exception.

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une fenêtre.

Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, telle que la prohibition de bâtir sur un fonds ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée.

Les servitudes continues sont celles dont l'usage est, ou peut être, continu sans avoir besoin du fait de l'homme : tels sont les conduites d'eau, les égouts, les vues.

Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait de l'homme pour être exercées tel est le droit de passage.

Une servitude est dite active lorsqu'on la considère par rapport au fonds qui profite de la servitude et passive lorsqu'on l'envisage au regard du fonds qui supporte la servitude.

Les servitudes établies par la foi sont celles qui ont pour objet l'utilité publique ou communale.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne serait pas relaté aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres servitudes que celles ou ceux résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

Les inscriptions de servitudes suivantes figurent au livre foncier :

SERVITUDES A CHARGE DU BIEN

1/

Numéro AMALFI : S2008RIB001417

Libellé : Servitude découlant du droit d'installer une armoire de dérivation du courant électrique

Complément d'information :

- N° d'ordre de l'inscription : 4

- Fondement(s) : acte du 08/08/1999

- Informations complémentaires : Réf. feuillets fonds dominants: feuillet 2194 du livre foncier de Guémar

Fonds servant(s)

- RIBEAUVILLE S 9 N° 0555 / 0033
- RIBEAUVILLE S 9 N° 0556 / 0033
- RIBEAUVILLE S 9 N° 0557 / 0033

Fonds dominant(s)

- GUEMAR S 23 N° 0125 / 0068
 - Descriptif fonds dominant(s) non inscrit(s) au LF :
- Fonds dominant(s) issu(s) de la reprise des données : S 23 n° 125 / 08 CF de Guémar

Le fonds dominant est inscrit au livre foncier de GUEMAR au nom d'ENEDIS.

2/

Numéro AMALFI : S2020SEL023535

Libellé : Droit de maintenir, de poser, entretenir et réparer dans le sous-sol de la parcelle servante toutes les canalisations, réseaux secs et humides et toutes lignes souterraines

Complément d'information :

confit à l'acte du 14 décembre 2020.

Fonds servant(s)

RIBEAUVILLE S 9 N° 0557 / 0033

Fonds dominant(s)

RIBEAUVILLE S 9 N° 0555 / 0033

Numéro AMALFI : S2020SEL023536

Libellé : Droit de passage permettant aux entreprises d'effectuer tous travaux sur les réseaux compris dans le sol du fonds servant

Complément d'information :

confit à l'acte du 14 décembre 2020.

Fonds servant(s)

RIBEAUVILLE S 9 N° 0557 / 0033

Fonds dominant(s)

RIBEAUVILLE S 9 N° 0555 / 0033

Numéro AMALFI : S2020SEL023537

Libellé : Droit de se raccorder à tous les réseaux existants

Complément d'information :

confit à l'acte du 14 décembre 2020.

Fonds servant(s)

RIBEAUVILLE S 9 N° 0557 / 0033

Fonds dominant(s)

RIBEAUVILLE S 9 N° 0555 / 0033

Ces servitudes ont été constituées aux termes de l'acte de vente par la Société dénommée SOCIETE ANONYME DES EAUX MINERALES DE RIBEAUVILLE au profit de la Ville de RIBEAUVILLE reçu par le notaire soussigné le 14 décembre 2020, n°1051 du répertoire.

Le texte constitutif est littéralement rapportée : ...

«

CONSTITUTION DE SERVITUDES

Compte tenu de la division parcellaire intervenue, de la situation actuelle des réseaux et de la proximité de l'usine CAROLA, des servitudes de passage de réseaux réciproques doivent être constituées :

- à charge du bien vendu et au profit de la propriété voisine « Usine CAROLA » appartenant au VENDEUR,
- Et à charge de la parcelle « Usine CAROLA » et au profit du bien vendu.

En conséquence, les parties conviennent ce qui suit :

1/ L'**ACQUEREUR** constitue à titre de servitude réelle et perpétuelle, à charge du bien acquis sis à RIBEAUVILLE, 48b route de Bergheim, cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
9	557/33	route de Bergheim	00 ha 33 a 79 ca	sol, maison

Ci-après dénommé « le fonds servant »

Et au profit de l'ensemble immobilier sis à RIBEAUVILLE, 48 route de Bergheim, « Usine CAROLA » cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
9	555/33	48 route de Bergheim	02 ha 20 a 13 ca	Terrains d'agrément, sol

Inscrit au livre foncier de RIBEAUVILLE au nom de :
« PROP. : SOCIETE ANONYME DES EAUX MINERALES DE RIBEAUVILLE »

Pour lequel accepte le représentant du vendeur es-qualité,

Ci-après dénommé « le fonds dominant »

Une servitude réelle et perpétuelle consistant en :

- un droit de maintenir, de poser, entretenir, réparer dans le sous-sol de la parcelle servante, toutes les canalisations et réseaux secs et humides nécessaires à la desserte des constructions édifiées sur le fonds dominant, tant d'alimentation en eau que d'évacuation des eaux usées, et de toutes lignes souterraines notamment les gaines permettant l'alimentation en gaz et réseaux divers, ainsi qu'un droit d'accès pour leur entretien et leur réparation,

- un droit de passage permettant aux entreprises d'effectuer tous travaux sur les réseaux compris dans le sol du fonds servant

- et un droit de se raccorder à tous les réseaux existants.

2/ Le **VENDEUR** constitue à titre de servitude réelle et perpétuelle, à charge du bien cadastré (« Usine CAROLA ») :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
9	555/33	48 route de Bergheim	02 ha 20 a 13 ca	Terrains d'agrément, sol

Ci-après dénommé « le fonds servant »

Et au profit de du bien vendu 48 b Route de Bergheim, cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
9	557/33	route de Bergheim	00 ha 33 a 79 ca	sol, maison

Pour lequel accepte le représentant de la Ville de RIBEAUVILLE es-qualité

Ci-après dénommé « le fonds dominant »

Une servitude réelle et perpétuelle consistant en :

.. un droit de maintenir, de poser, entretenir, réparer dans le sous-sol de la parcelle servante, toutes les canalisations et réseaux secs et humides nécessaires à la desserte des constructions érigées sur le fonds dominant, tant d'alimentation en eau que d'évacuation des eaux usées, ainsi qu'un droit d'accès pour leur entretien et leur réparation,

- un droit de passage permettant aux entreprises d'effectuer tous travaux sur les réseaux compris dans le sol du fonds servant

.. et un droit de se raccorder à tous les réseaux existants.

Conditions d'exercice communes

Le propriétaire du fonds dominant fera exécuter les travaux nécessaires à la mise en place des nouveaux réseaux s'il y a lieu à ses frais exclusifs par les services compétents aux normes en vigueur selon les règles de l'art, et remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

Il devra faire remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé tant avant les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparations ou entretien, de manière à n'apporter à son propriétaire que le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation ou à ces gaines du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en faire effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

La constitution de servitudes s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts.

Ces servitudes sont constituées sans indemnité de part ni d'autre.

Les parties requièrent l'inscription de ces servitudes à charge de chaque fonds servant et au profit de chaque fonds dominant. »

L'ACQUEREUR déclare en avoir connaissance et renonce à ce qu'il en soit fait plus ample mention aux présentes.

SERVITUDES AU PROFIT DU BIEN

1/

Numéro AMALFI : S2020SEL023538

Libellé : Droit de maintenir, de poser, entretenir et réparer dans le sous-sol de la parcelle servante toutes les canalisations et réseaux secs et humides et droit d'accès pour leur entretien et réparation

Complément d'information :
conf à l'acte du 14 décembre 2020.

Fonds servant(s)

RIBEAUVILLE S 9 N° 0555 / 0033

Fonds dominant(s)

RIBEAUVILLE S 9 N° 0557 / 0033

Numéro AMALFI : S2020SEL023539

Libellé : Droit de passage permettant aux entreprises d'effectuer tous travaux sur les réseaux compris dans le sol du fonds servant

Complément d'information :
conf à l'acte du 14 décembre 2020.

Fonds servant(s)
RIBEAUVILLE S 9 N° 0555 / 0033
Fonds dominant(s)
RIBEAUVILLE S 9 N° 0557 / 0033

Numéro AMALFI : S2020SEL023540
Libellé : Droit de se raccorder à tous les réseaux existants
Complément d'information :
confit à l'acte du 14 décembre 2020.
Fonds servant(s)
RIBEAUVILLE S 9 N° 0555 / 0033
Fonds dominant(s)
RIBEAUVILLE S 9 N° 0557 / 0033

Elles ont été constituées aux termes de l'acte de vente du 14 décembre 2020 comme indiqué ci-avant.

2/ Le représentant de la Ville de RIBEAUVILLE précise en outre que la SOCIETE ANONYME DES EAUX MINERALES DE RIBEAUVILLE a déclaré ce qui suit dans son acte d'achat du 14 décembre 2020 :

« En outre, le VENDEUR précise qu'il avait été stipulé ce qui suit dans l'acte de vente qu'il avait consenti à M. Laurent PELEGRINI et à Mme Michaela PETERS portant sur le bien cadastré Section 9 n°556/33, reçu par Maître ZOBLER, notaire à RIBEAUVILLE le 10 mai 2010, n°23319 du répertoire :

...r. Promesse de servitudes d'assainissement

L'ACQUEREUR s'engage à procéder à ses diligences, au plus tard dans les Vingt-quatre (24) mois à compter des présentes, au raccordement direct de l'immeuble vendu au réseau public d'assainissement communal (eaux usées et eaux pluviales) par distraction du réseau de l'usine « CAROLA » auquel l'immeuble vendu est relié à ce jour.

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR s'engagent d'ores et déjà à supporter chacun pour une moitié (1/2) les frais de ce raccordement au réseau public d'assainissement.

. En fonction des Impératifs techniques, le VENDEUR s'engage à constituer sur première demande de l'acquéreur une servitude réelle et perpétuelle constituant en un droit de pose et de maintien des canalisations d'assainissement à créer,

à charge des parcelles cadastrées Section 9 n° 555/33 et 464/100, fonds servant, et au profit de la parcelle cadastrée Section 9 n° 556/33, fonds dominant.

Cette servitude s'exercera sur une bande de terrain d'une largeur d'un (01) mètre.

L'entretien ultérieur de cet ouvrage, sera exécuté à la diligence et aux frais exclusifs du propriétaire du fonds dominant.

L'acquéreur s'engage à ce que le réseau à mettre en place occasionne le moins de gêne possible

. En fonction des Impératifs techniques, l'ACQUEREUR s'engage à constituer sur première demande du vendeur

à la charge de la parcelle cadastrée Section 9 n° 556/33, fonds servant,

et au profit de la parcelle cadastrée Section 9 n°557/33, fonds dominant,

une servitude réelle et perpétuelle constituant en un droit de pose et de maintien de canalisations d'assainissement nécessaires à l'utilisation normale du fonds dominant, dont le raccordement direct au réseau public communal par distraction du réseau de l'usine « CAROLA » sur lequel ledit bâtiment est actuellement relié et qui interviendra à la diligence du vendeur ou de ses ayant-droits. »

Le VENDEUR déclare que les travaux ont été réalisés depuis la cession de l'immeuble voisin mais que les parties concernées ont décidé de ne pas constituer formellement les servitudes.

Les parties dispensent le notaire soussigné de leur constitution.

Commenter [ST] ?

L'ACQUEREUR déclare en avoir connaissance.

CLÔTURES

Le VENDEUR déclare au sujet des clôtures #####

Il est précisé en ce qui concerne les clôtures ce qui suit :

Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs, à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins assis es dites villes et faubourgs : la hauteur de la clôture sera fixée suivant les règlements particuliers ou les usages constants et reconnus. A défaut d'usages et de règlements, tout mur de séparation entre voisins, qui sera construit ou rétabli à l'avenir, doit avoir au moins trente-deux décimètres de hauteur, compris le chaperon, dans les villes de cinquante mille âmes ou plus, et vingt-six décimètres dans les autres.

Toute clôture qui sépare des héritages est réputée mitoyenne, à moins qu'il n'y ait qu'un seul des héritages en état de clôture, ou s'il n'y a titre, prescription ou marque contraire. La clôture mitoyenne doit être entretenue à frais communs, mais le voisin peut se soustraire à cette obligation en renonçant à la mitoyenneté.

ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR prend le BIEN dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le VENDEUR a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'ACQUEREUR a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'ACQUEREUR, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du VENDEUR.

Toutefois, le VENDEUR est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

CONTENANCE

Le VENDEUR ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

IMPÔTS ET TAXES**impôts locaux**

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN**.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**URBANISME****Énonciation des documents obtenus****Certificat d'urbanisme d'information**

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le _____, sous le numéro (_____).

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

Commenter [ST]: En attente CU commandé le 05/08. à fournir SVP.

- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

L'ACQUEREUR

- s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont il déclare avoir pris connaissance ;
- reconnaît que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

L'ACQUEREUR est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHÉOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite."

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.
- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

DISPOSITIONS SUR LE CHANGEMENT D'USAGE OU DE DESTINATION

CHANGEMENT DE DESTINATION – INFORMATION - DÉCLARATION

La destination caractérise ce pourquoi l'immeuble a été construit ou transformé.

L'article R 151-27 du Code de l'urbanisme énonce cinq destinations possibles, savoir : l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics, et enfin les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. L'article R 151-28 du même Code subdivise ces cinq destinations en vingt et une sous destinations fixées par un arrêté du 10 novembre 2016 modifié.

En cas de changement de destination entre les destinations et sous destinations susvisées, il y a lieu à déclaration préalable, toutefois, si ce changement s'accompagne de travaux ayant pour objet la modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment, il y a lieu à obtention d'un permis de construire.

Il n'y a pas de prescription applicable à l'usage irrégulier d'un immeuble, cet usage irrégulier pouvant constituer une infraction pénale continue.

Le projet de transformation de la destination d'un immeuble peut être refusé par le maire ou son délégataire comme étant contraire au règlement du Plan Local d'Urbanisme.

**INFORMATION - INSTAURATION DE LA PROCEDURE DE CHANGEMENT
D'USAGE TEMPORAIRE**

Commenter [ST]: A mettre ? A adapter ?

Le **VENDEUR** déclare aux termes d'un arrêté préfectoral numéro 0021-BPLH en date du 14 mai 2019, la Ville de RIBEAUVILLE a été autorisée à instaurer un régime d'autorisation préalable au changement d'usage des locaux destinés à l'habitation, prévu par les articles L.631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Suivant délibération du conseil municipal en date du 16 juillet 2019, la Commune de RIBEAUVILLE a instauré ce régime d'autorisation de changement d'usage, qui s'applique à l'ensemble du territoire communal.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA MISE EN LOCATION DU BIEN

NOTION DE LOGEMENT DÉCENT

L'**ACQUEREUR** est averti qu'aux termes des dispositions du décret numéro 2002-120 du 30 janvier 2002 et de ceux subséquents, le logement dit "décent" se caractérise :

- soit par une pièce principale d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt,
- soit par un volume habitable de vingt mètres cubes au minimum.

La pièce principale doit être dotée d'une ouverture à l'air libre, d'une cuisine ou d'un coin-cuisine, d'une douche ou d'une baignoire, d'un water-closets séparé.

L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un water-closets extérieur au logement à condition que ce water-closets soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

Les portes et fenêtres, ainsi que les murs et parois du logement donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante.

Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

Etant précisé que ces conditions sont obligatoires pour toute location, sauf une location saisonnière ou une mise à disposition à titre gratuit. A défaut, le locataire pourra demander la mise en conformité du logement ou la révision du loyer auprès du tribunal judiciaire.

De plus, l'**ACQUEREUR** est averti que le règlement sanitaire départemental peut prévoir des prescriptions spécifiques à l'entretien, l'utilisation et l'aménagement des locaux d'habitation qu'il devra respecter.

Etant précisé que les règles du règlement sanitaire prévalent lorsqu'elles sont plus strictes que celles du décret.

La sanction du non-respect peut aller jusqu'à la confiscation des biens et l'interdiction d'acquiescer, aux termes des dispositions de l'article 225-26 du Code pénal ("marchand de sommeil").

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble ne provient pas de la division d'une propriété susceptible de porter atteinte aux droits éventuels à construire de cet immeuble.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRÉEMPTION

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain.

Le bénéficiaire du droit de préemption étant le **VENDEUR**, la vente n'a pas à être notifiée.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPÉRATION DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

INFORMATION RELATIVE À LA CONSTRUCTION - AUX AMÉNAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Dispositions générales

Le notaire soussigné informe l'**ACQUEREUR** dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.
- De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-cœuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.

- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.
- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.
- Que le permis de construire (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
 - d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.
 - d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction.

Il est précisé qu'une déclaration préalable de travaux est nécessaire dans les cas suivants :

- travaux qui créent entre 5 m² ou 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol. Le seuil de 20 m² est porté à 40 m² si la construction est située dans une zone urbaine d'une commune couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé (par exemple, un plan d'occupation des sols). Toutefois, entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, un permis de construire est exigé si, après réalisation, la surface ou l'emprise totale de la construction dépasse 150 m²,
- travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement,
- travaux changeant la destination d'un bâtiment (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation) même lorsque celle-ci n'implique pas de travaux.

L'**ACQUÉREUR** déclare que le notaire soussigné l'a parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

L'**ACQUEREUR** est également informé que, selon l'état du terrain, il devra obtenir préalablement au permis de construire, un permis de démolir et une autorisation de défrichement.

Assurance-construction

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance et se faire remettre par l'assureur le modèle d'attestation d'assurance comprenant les mentions minimales prévues par l'article L 243-2 du Code des assurances.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Le notaire soussigné a informé l'**ACQUEREUR** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-97 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Conservation des factures des travaux

Le notaire rappelle à l'**ACQUEREUR** la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente et éventuellement pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

DIAGNOSTICS

Dossier de diagnostics techniques

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1987)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau

		plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade ou plaques ou ardoises	contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	État des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si Immeuble situé dans une zone soumise par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si Immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation, formés d'un seul ou de plusieurs logements (hors copropriété) relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment).	5 ans
Electricité	Si Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si Immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mécanos	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L. 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques -- Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si Immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L. 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante,
- que les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics peuvent être un ordre différent afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement.
- que si, avant la signature de l'acte authentique de vente, de nouvelles législations protectrices de l'ACQUÉREUR venaient à entrer en application, le VENDEUR s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'ACQUÉREUR les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de cette signature.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, les dossiers de diagnostics techniques ont été établis par :

#####

- Monsieur François KECK, QUALICONSULT IMMOBILIER à SAINTE CROIX EN PLAINE, 13 rue Montgolfier, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes pour l'état de l'installation intérieure d'électricité, l'état de l'installation intérieure de gaz à la requête de l'ancien propriétaire.
- Monsieur Patrick LAURENT, Société Station d'Etudes Mycologiques des Hautes Vosges SAS pour le diagnostic mycologique – constat de l'état fongique du bâti, à la requête de l'ancien propriétaire.
- Monsieur ### diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes, pour le DPE, le CREP et l'amiante.

A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats, des diagnostics et des audits, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

Les diagnostics concernant l'état de l'installation intérieure d'électricité, l'état de l'installation intérieure de gaz, le constat de l'état fongique du bâti ont été effectués à l'initiative du précédent propriétaire et sont toujours dans leur délai de validité.

Les parties persistent dans leur intention de conclure les présentes avec ces diagnostics, le propriétaire actuel déclarant en outre n'avoir pas effectué ou fait effectuer de travaux de remplacement, d'entretien ou de réparation en rapport avec les éléments visés par ces diagnostics.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

L'immeuble ayant été construit avant le 1er janvier 1949, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm², et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm², si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	Etat de conservation	Catégorie	Avertissements réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les exposés pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les exposés pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien...

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique. L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par Monsieur ##### le #### 2022 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :
#####

Le constat a révélé l'existence de revêtements dans lesquels la concentration est supérieure à 1 mg/cm².

L'ACQUEREUR est informé qu'il devra procéder sans attendre aux travaux pour supprimer le risque d'exposition au plomb. Le préfet peut également prescrire un diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures. Celui-ci consiste à "*rechercher des revêtements dégradés contenant du plomb susceptibles de constituer un risque d'exposition au plomb dans des lieux fréquentés régulièrement par les mineurs*".

Le propriétaire qui aura ignoré une injonction de travaux destinés à éliminer un risque d'intoxication au plomb, pourra se voir condamné à une astreinte pouvant aller jusqu'à 1.000 euros par jour de retard, pour le contraindre à réaliser ces travaux.

Amiante

L'article L. 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au VENDEUR de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante. Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Les matériaux et produits :

Commenter (ST) : En attente nouveau CREP à relire : comme indiqué le 04/09

- de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds),
- ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par Monsieur #((####) à ##### accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

« Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante ».

Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique

Le diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation prescrit au propriétaire d'effectuer à ses frais un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux au plus tard tous les trois ans.

Cette obligation est transmise de droit à tout nouveau propriétaire.

Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique

Le diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation prescrit au propriétaire de faire contrôler périodiquement à ses frais les matériaux et produits.

Cette obligation est transmise de droit à tout nouveau propriétaire.

L'ACQUEREUR déclare :

- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non-respect,
- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux, ...

Termites

Le VENDEUR déclare :

- qu'à sa connaissance le BIEN n'est pas infesté par les termites ;

Commenter [ST]: Nouveau constat à produire

- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** précise que le précédent propriétaire a fait établir un diagnostic mycologique – constat de l'état fongique du bâti par la société Station d'Études Mycologiques des Hautes Vosges SAS. Une copie du constat réalisé le 19 août 2020 est annexée.

Les conclusions sont les suivantes :

« Conclusion état fongique du bâti

Il a été repéré des indices de présence de champignons xylophages, agents fongiques de dégradation biologique du bois.

Il n'a pas été découvert d'indices de présence de Mérule dans les parties visitées, visibles et accessibles du bâtiment.

Cependant le contre du grand salon, du R+2, jouxtant le balcon, est infesté par le coniophore Coniophora puteana.

Des Chaetomium globosum se sont développés dans l'angle des murs de la chambre (photos n° 52 & 53) qui produisent une pourriture molle (généralement noirâtre) des bois mis en oeuvre.

Le bien n'est pas infesté par les termites ou autres larves d'insectes lignivores. »

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir eu connaissance dès avant ce jour.

Contrôle de l'Installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** possède une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans et en conséquence a produit la copie du diagnostic réalisé par Monsieur François KECK, QUALICONSULT IMMOBILIER à SAINTE CROIX EN PLAINE, 13 rue Montgolfier répondant aux critères de

l'article L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 11 septembre 2020 ci-annexée.

Les conclusions sont les suivantes :

« L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement.

L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.

L'installation n'étant pas en fonctionnement au moment de la visite, le contrôle de l'étanchéité et le contrôle de fonctionnement des appareils n'a pu être réalisé.

Il est conseillé de faire intervenir un professionnel habilité PMG. »

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée en tout ou partie depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans. Le **VENDEUR** a produit une copie de l'état de celle-ci réalisé par Monsieur François KECK, QUALICONSULT IMMOBILIER à SAINTE CROIX EN PLAINE, 13 rue Montgolfier répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 11 septembre 2020 ci-annexée.

Les conclusions sont les suivantes :

« ANOMALIES AVÉREES SELON LES DOMAINES SUIVANTS :

Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.

Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.

Matériel électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs.

Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES RELEVANT DU DEVOIR DE CONSEIL DE PROFESSIONNEL

L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais par un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation fait également l'objet de constatations diverses. »

Il est rappelé à l'**ACQUEREUR** qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique.

D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement.

Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

En l'état de la réglementation actuelle, et ce à compter du 1er janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents. En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E.

A partir du 24 août 2022 aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classes F ou G. (En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1er janvier 2028 entre les classes A et F et à compter du 1er janvier 2031 entre les classes A et E).

Au 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue. Outre-mer l'entrée en vigueur de cette disposition est repoussée au 1er juillet 2024.

L'attention de l'ACQUEREUR est attirée sur le fait qu'en l'état de la réglementation actuelle et ce, à compter du 1er janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents. En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E. A partir du 24 août 2022, aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris à compter du 1er janvier 2028 entre les classes A et F, et à compter du 1er janvier 2031 entre les classes A et E.

Un diagnostic établi par [C.C.C.] le [] est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : kWhep/m².an
- Émissions de gaz à effet de serre : kg éqCO2/m².an
- Numéro d'enregistrement ADEME :
- Recommandation et préconisation de travaux :

Rénovation énergétique - Information

Commenter (SE) : A fournir

Le 17°bis de l'article L 111-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose ce qui suit :

"Rénovation énergétique performante : la rénovation énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment à usage d'habitation est dite performante lorsque des travaux, qui visent à assurer des conditions satisfaisantes de renouvellement de l'air, permettent de respecter les conditions suivantes :

Le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en classe A ou B au sens de l'article L. 173-1-1 ;

L'étude des six postes de travaux de rénovation énergétique suivants : l'isolation des murs, l'isolation des planchers bas, l'isolation de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les interfaces associés.

Toutefois, par exception, une rénovation énergétique est dite performante en application du premier ou de l'avant-dernier alinéa du présent 17° bis :

-pour les bâtiments qui, en raison de leurs contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou de coûts manifestement disproportionnés par rapport à la valeur du bien, ne peuvent pas faire l'objet de travaux de rénovation énergétique permettant d'atteindre un niveau de performance au moins égal à celui de la classe B, lorsque les travaux permettent un gain d'au moins deux classes au sens de l'article L. 173-1-1 et que les six postes de travaux précités ont été traités ;

-pour les bâtiments de classe F ou G avant travaux au sens du même article L. 173-1-1, lorsqu'ils atteignent au moins la classe C après travaux et que les six postes de travaux précités ont été étudiés.

Une rénovation énergétique performante est qualifiée de globale lorsqu'elle est réalisée dans un délai maximal ne pouvant être fixé à moins de dix-huit mois pour les bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation ne comprenant qu'un seul logement ou à moins de vingt-quatre mois pour les autres bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation et lorsque les six postes de travaux précités ont été traités.

Un décret en Conseil d'Etat précise les critères relatifs aux contraintes et aux coûts justifiant l'exception prévue au cinquième alinéa du présent 17° bis. Il fixe les délais prévus à l'avant-dernier alinéa du présent 17° bis."

Le décret numéro 2022-510 du 8 avril 2022 pris en application a notamment créé les deux articles suivants du Code de la construction et de l'habitation :

- Article R 112-18 :

"Les bâtiments entrant dans le cadre de l'exception prévue au cinquième alinéa du 17° bis de l'article L. 111-1 sont ceux pour lesquels des travaux de rénovation performante :

1° Entraîneraient des modifications de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration de la construction, en contradiction avec les règles et prescriptions prévues pour :

a) Les monuments historiques classés ou inscrits, les sites patrimoniaux remarquables ou les abords des monuments historiques mentionnés au livre VI du code du patrimoine ;

b) l'immeuble ou ensemble architectural ayant reçu le label mentionné à l'article L. 650-1 du code du patrimoine ;

c) Les sites inscrits ou classés mentionnés au chapitre 1er du titre IV du livre III du code de l'environnement ;

d) Les constructions, en vertu des dispositions du règlement du plan d'occupation des sols applicable prises sur le fondement des articles L. 151-18 et L. 151-19 du code de l'urbanisme, et relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, sous réserve du droit de surplomb pour une isolation thermique par l'extérieur prévu à l'article L. 113-5-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2° Excéderaient 50 % de la valeur vénale du bien, évaluée par un professionnel dans le domaine de l'immobilier ;

3° Feraient courir un risque de pathologie du bâti, affectant notamment les structures ou le clos couvert du bâtiment. Ce risque est justifié par une note argumentée rédigée par un homme de l'art, sous sa responsabilité ;

4° Ne seraient pas conformes à toutes autres obligations relatives, notamment, au droit des sols, au droit de propriété, à la sécurité des biens et des personnes ou à l'aspect des façades et à leur implantation."

• Article R 112-19 :

"Le délai de réalisation d'une rénovation performante globale mentionné au septième alinéa du 17° bis de l'article L. 111-1 est de dix-huit mois pour les bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation ne comprenant qu'un seul logement. Pour les bâtiments et ou parties de bâtiments comprenant plusieurs logements, le délai de réalisation est de vingt-quatre mois lorsque le bâtiment comprend au plus cinquante logements et de trente-six mois lorsque le bâtiment comprend plus de cinquante logements.

Ce délai court à compter de la date du premier ordre de service délivré pour le démarrage des travaux de rénovation, et à pour terme la date du dernier procès-verbal de réception de ces mêmes travaux."

Audit énergétique

Conformément aux dispositions de l'article L 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque sont proposés à la vente des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation qui comprennent un seul logement ou comportent plusieurs logements ne relevant pas de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et qui appartiennent aux classes F ou G au sens de l'article L 173-1-1 dudit code, un audit énergétique est réalisé par un professionnel répondant à des conditions de qualification définies par le décret numéro 2022-780 du 4 mai 2022. Cet audit est communiqué dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L 271-4 et L 271-5. Le professionnel chargé d'établir l'audit énergétique ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance vis-à-vis du propriétaire ou du mandataire qui fait appel à lui.

L'audit énergétique formule notamment des propositions de travaux permettant d'atteindre au minimum la classe E.

###

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodrômes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodrômes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme ainsi qu'il résulte de l'état NOTARISQUES annexé.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons.

Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouve en zone 3.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

L'article R 142-2 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604. L'article R 142-3 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

L'**ACQUEREUR** a constaté que le bien n'est pas équipé d'un tel dispositif.

Chaudière – Contrôle – Information

Les dispositions légales en matière de contrôle et d'entretien des chaudières sont les suivantes :

L'article R 224-21 du Code de l'environnement indique en son 1^{er} alinéa :

"Sont soumises aux dispositions du présent paragraphe les chaudières d'une puissance nominale supérieure à 400 kW et inférieure à 20 MW, alimentées par un combustible solide, liquide ou gazeux."

Le contrôle de l'efficacité énergétique de la chaudière, en application des dispositions de l'article R 224-35 du Code de l'environnement, doit s'effectuer tous les deux ans pour les chaudières dont la puissance nominale est supérieure ou égale à 5 MW, et tous les trois ans pour les autres.

Le compte-rendu de ce contrôle doit être conservé pendant au moins cinq ans.

Par suite, et depuis le 1^{er} juillet 2020, les équipements neufs devront être contrôlés dans les deux ans suivant leur installation et les existants d'ici le 1^{er} juillet 2022.

L'article R 224-41-4 du Code de l'environnement dispose :

"Les chaudières alimentées par des combustibles gazeux, liquides ou solides dont la puissance nominale est supérieure ou égale à 4 kW et inférieure ou égale à 400 kW font l'objet d'un entretien annuel dans les conditions fixées par le présent paragraphe."

Lorsque le logement, le local, le bâtiment ou partie de bâtiment est équipé d'une chaudière individuelle, l'entretien est effectué à l'initiative de l'occupant, sauf, le cas échéant, stipulation contraire du bail.

L'entretien des chaudières collectives est effectué à l'initiative du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires de l'immeuble.

L'entretien doit être effectué chaque année civile, par une personne remplissant les conditions de qualification professionnelle prévues au II de l'article 16 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat.

En cas de remplacement d'une chaudière ou d'installation d'une nouvelle chaudière, le premier entretien doit être effectué au plus tard au cours de l'année civile suivant le remplacement ou l'installation.

Broyeur

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe pas de water-closet de type broyeur/sanibroyeur.

Cheminée/Poêle

Le VENDEUR déclare que le BIEN est équipé d'une cheminée mais pas d'un poêle.

Le bien étant inoccupé depuis plusieurs années, la date du ramonage n'est pas connue.

Système de chauffage

Le VENDEUR déclare que le système de chauffage n'est plus en service.

Climatisation/Pompe à chaleur réversible

L'immeuble n'est pas équipé d'un système de climatisation ou de pompe à chaleur réversible d'une puissance frigorifique nominale supérieure à 12 kilowatts.

Commenter (SI) : Ramonage fait depuis l'achat ?

Citerne de gaz – cuve à fuel

L'immeuble :

- n'est pas équipé d'une citerne de gaz.
- n'est plus équipé d'une cuve à fuel.

Fibre optique

Les articles 45-9 et 48 du Code des postes et télécommunications électroniques permettent à un opérateur d'installer la fibre optique sur les murs et façades d'immeubles en suivant le cheminement des câbles existants et de bénéficier ainsi des servitudes des réseaux correspondants, ou, si contrainte technique, à suivre au mieux le cheminement de cette dernière.

Le BIEN n'est pas équipé de la fibre optique, ainsi que le VENDEUR le déclare.

Dispositif de récupération des eaux de pluie

Le VENDEUR déclare que le BIEN n'est pas équipé d'un système de récupération et de distribution d'eaux de pluie.

Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement

L'ACQUEREUR est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le BIEN dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le VENDEUR déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement depuis dix ans.

Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement

L'ACQUEREUR est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le BIEN dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le VENDEUR déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement depuis dix ans.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**Assainissement**

Le VENDEUR déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L. 1331-1 du Code de la santé publique.

Commenter [51] : 9

Une lettre délivrée le 14 octobre 2019 par la SDEA, dont une copie est annexée, précise ce qui suit :

« la parcelle qui a fait l'objet de la présente demande est raccordée au réseau public d'assainissement par le biais d'un branchement commun avec l'usine Carola ».

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. A compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Réseau public de collecte des eaux pluviales urbaines

Le VENDEUR déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau public de collecte des eaux pluviales urbaines.

Une lettre délivrée le ## par le service communal dont l'original est annexé, constate ce raccordement.

Il est précisé que les agents du service des eaux pluviales urbaines ont accès à tout moment aux propriétés privées pour procéder à ce type de contrôle.

Etat des risques et pollutions

Un état NOTARISQUES est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est compris dans l'état NOTARISQUES annexé.

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Un secteur d'information sur les sols situé 4 rue du Parc (site actuel de l'Espace culturel Le Parc) et référencé sous numéro 68SIS07021 a été créé sur la commune de RIBEAUVILLE par arrêté préfectoral du 9 janvier 2019. Il n'est pas situé à proximité du bien objet des présentes.

Aléa – Retrait gonflement des argilles

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terre argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone à aléa moyen.

Une copie de la cartographie est comprise dans l'état NOTARISQUES annexé.

INFORMATION DE L'ACQUÉREUR SUR LES ANOMALIES RÉVÉLÉES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

L'ACQUEREUR déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions de ces diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, l'**ACQUEREUR** pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre. Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

ACTIVITÉS DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE DE L'IMMEUBLE

Préalablement à la signature des présentes, l'**ACQUEREUR** déclare s'être assuré par lui-même, des activités, professionnelles ou non, de toute nature, exercées dans l'environnement proche de l'immeuble, susceptibles d'occasionner des nuisances, sonores, olfactives, visuelles ou autres.

Le rédacteur des présentes a spécialement informé l'**ACQUEREUR** savoir :

- Des dispositions de l'article L. 113-8 du Code de la construction et de l'habitation :

"Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions."

- Qu'outre les dispositions législatives ou réglementaires spéciales dont relèvent certaines activités, la législation, relative aux troubles anormaux du voisinage, se fonde sur les articles 1240 et 1241 du Code civil selon lesquels :

"Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer" et "Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence."

- L'article 544 du Code Civil ajoute que :

"La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements."

- De plus, l'article R 1334-31 du Code de la santé publique dispose que :

"Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité."

Chaque rapport de voisinage peut susciter des désagréments, il n'en reste pas moins qu'il ne caractérise pas nécessairement un trouble "anormal". Serait considéré, par le Tribunal Judiciaire, comme anormal, un trouble répétitif, intensif, ou un trouble qui outrepassse les activités normales attendues de la part du voisinage.

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL) laquelle ne révèle aucun site à RIBEAUVILLE.
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer, laquelle relève 4 installations à RIBEAUVILLE non SEVESO :
 - AGRIVALOR ENERGIES
 - CAROLA
 - CCPR
 - SCEA FERME L'HIRONDELLE

Ces consultations sont comprises dans l'état NOTARISQUES annexé.

INSTALLATION CLASSÉE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

L'immeuble est situé dans un périmètre de protection environnemental dans lequel est exploitée une installation classée soumise à un régime spécifique, destiné à la protection des intérêts visés aux articles L 511-1 et L 511-2 du Code de l'environnement, qu'elle soit en cours d'activité ou ayant cessée.

Installation classée protection de l'environnement en cours d'exploitation

Il est rappelé que le bien est situé à proximité immédiate de l'unité de conditionnement d'eau de source (marque CAROLA) à partir d'un captage présent sur le site.

La Société dénommée SOCIETE ANONYME DES EAUX MINERALES DE RIBEAUVILLE a été légalement autorisée au titre des installations classées pour la protection de l'environnement par :

- arrêté préfectoral n°003396 du 22 novembre 2000.
- Arrêté n°2006-290-1 du 17 octobre 2006 portant autorisation à la société S.A. Des Eaux Minérales de Ribeaupville (Carola) de poursuivre et d'étendre l'exploitation d'une unité de conditionnement des eaux de sources.

Une copie de ces arrêtés demeure ci-annexée.

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** de l'historique de cette installation classée et le cas échéant de son régime en cours d'exploitation.

Un rapport de l'inspection des installations classées a été réalisé :

- le 7 juillet 2006,
- le 23 janvier 2013.

Une copie de chaque rapport a été communiquée dès avant ce jour à l'**ACQUEREUR** qui le reconnaît.

Le **VENDEUR** précise que l'activité relevant du régime des installations classées protection de l'environnement est en cours d'exploitation.

L'autorisation de cette installation est subordonnée au respect des prescriptions, qui sont détaillées et portées à la connaissance de l'**ACQUEREUR** par les arrêtés dont copie ci-annexées.

Par ailleurs, lorsque cette installation présente des dangers ou des inconvénients non connus lors de sa déclaration, le ministre chargé des installations classées peut ordonner la suspension de son exploitation pendant le délai nécessaire à la mise en œuvre des mesures propres à les faire disparaître (article L 514-7 du Code de l'environnement).

Durant cette période, l'exploitant est tenu de prendre toutes les dispositions nécessaires à la surveillance de l'installation, la conservation des stocks et l'enlèvement des matières dangereuses, périssables ou gênantes et des animaux s'y trouvant (article R 512-73 7 du Code de l'environnement).

Le préfet peut prescrire la réalisation des évaluations et la mise en œuvre de travaux rendus nécessaires par les conséquences menaçant ou ayant porté atteinte aux intérêts protégés et survenues par l'inobservation des prescriptions imposées ou à la suite d'un incident ou d'un accident dans l'installation (article L 512-20 7 du Code de l'environnement).

Incidents des ICPE

Tout accident ou incident survenu dans une installation classée protection de l'environnement doit faire l'objet d'une déclaration à l'inspection des installations classées et ce dans les meilleurs délais.

Cette information donne lieu à un rapport qui en précise les circonstances, les causes, les effets sur les personnes et l'environnement, les mesures prises ou envisagées pour pallier ses effets à moyen et long terme et prévenir la survenance d'un événement similaire (article R 512-69 du Code de l'environnement).

Il a été déclaré ce qui suit dans l'acte d'achat de la Ville de RIBEAUVILLE par le représentant de la Société dénommée SOCIETE ANONYME DES EAUX MINÉRALES DE RIBEAUVILLE :

« Le VENDEUR à ce requis déclare qu'il n'y a eu aucun incident. »

RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE

Toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).

OBLIGATION GÉNÉRALE D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme *"toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se débarrasser"*.

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à

autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente" (article L 125-7 du même code).

Etude du sol - Audit environnemental

Le **VENDEUR** déclare qu'aucun audit environnemental et aucune étude du sol n'ont été établis ni produits par la Société dénommée SOCIETE ANONYME DES EAUX MINERALES DE RIBEAUVILLE

L'**ACQUEREUR** déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation, en renonçant à tout recours contre le vendeur de ce chef, en effectuant à ce titre, la présente acquisition à ses risques et périls et renonce à tous recours contre le notaire soussigné.

Proximité d'activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales

Les parties rappellent que l'immeuble est situé à proximité de l'USINE CAROLA.

Par suite, le notaire soussigné informe l'**ACQUEREUR** des dispositions de l'article L 112-16 du Code de la construction et de l'habitation aux termes desquelles les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque notamment l'acte authentique constatant l'aliénation a été établi postérieurement à l'existence des activités occasionnant lesdites nuisances, dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

L'**ACQUEREUR** déclare prendre acte de la proximité de l'exploitation susvisée et des dispositions susrelatées.

PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES CAPTAGES DE L'EAU

Le **VENDEUR** déclare qu'aucun périmètre de protection du captage de l'eau autour des puits de Carola n'a été institué à ce jour.

PUITS ET FORAGES DOMESTIQUES - INFORMATION

Les parties sont informées que la loi sur l'eau et les milieux aquatiques fait obligation de déclarer en mairie les puits et forages domestiques existants et les ouvrages à créer un mois avant le début des travaux.

Est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1.000 m³ d'eau par an.

Les services de distribution d'eau potable ont la possibilité de contrôler l'ouvrage de prélèvement, les réseaux intérieurs de distribution d'eau ainsi que les ouvrages de récupération des eaux de pluie.

A ce sujet, le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe sur le bien vendu aucun puit ou forage domestique.

NÉGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

Les parties déclarent que les conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

MODALITÉS DE DÉLIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention de l'**ACQUEREUR**, une copie authentique, sur support papier ou sur support électronique, des présentes qu'ultérieurement, notamment en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse ou aux adresses électronique(s) suivante(s) :

VILLA CAROLA : #####

L'**ACQUEREUR** donne son agrément à ces modalités de délivrance, sans que cet agrément vaille dispense pour le notaire de délivrer ultérieurement la copie authentique.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les parties.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'ACQUEREUR qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'ACQUEREUR devront s'effectuer à l'adresse suivante : #####

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à l'Hôtel de ville.

L' ACQUEREUR s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

À défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci

contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données

les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : ci@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contactées l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

RÉCAPITULATIF DES ANNEXES

TYPE D'ANNEXES	référence (titre)
Extrait des délibérations du Conseil Municipal du #### Copie de l'avis des Domaines	Présence – représentation Ville de RIBEAUVILLE
Plan cadastral Vue GEOPORTAIL	Désignation
Copie du PVA 1329	Division cadastrale
Plans réseaux	Conditions particulières
Copie du dossier de diagnostics techniques QUALICONSULT n°792693 du 11/09/2020 48 route de Bergheim Etat de l'installation intérieure au gaz Etat de l'installation intérieure d'électricité Attestations Déclaration sur l'honneur	Dossier de diagnostics techniques
# Dossier de diagnostics techniques #	
Copie du diagnostic mycologique	Dossier de diagnostics techniques
Copie de la lettre SDEA 14/10/2019	Assainissement
Etat NOTARISQUES	Diagnostique environnementaux Consultation de base des données environnementales
Copies des arrêtés du 22 novembre 2000 et du 17 octobre 2006	Installation classée protection de l'environnement

DONT ACTE sur cinquante pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture prise et faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

M. CHRIST es- qualité VENDEUR	
---	--

Mme HUBER Es-qualité ACQUEREUR	
--	--

M. JACQUEY Es-qualité ACQUEREUR	
---	--

Me THUET	
-----------------	--

Dusenbach



**Inventaire diocésain
septembre 2022**

**Mobilier faisant partie
de l'immeuble**

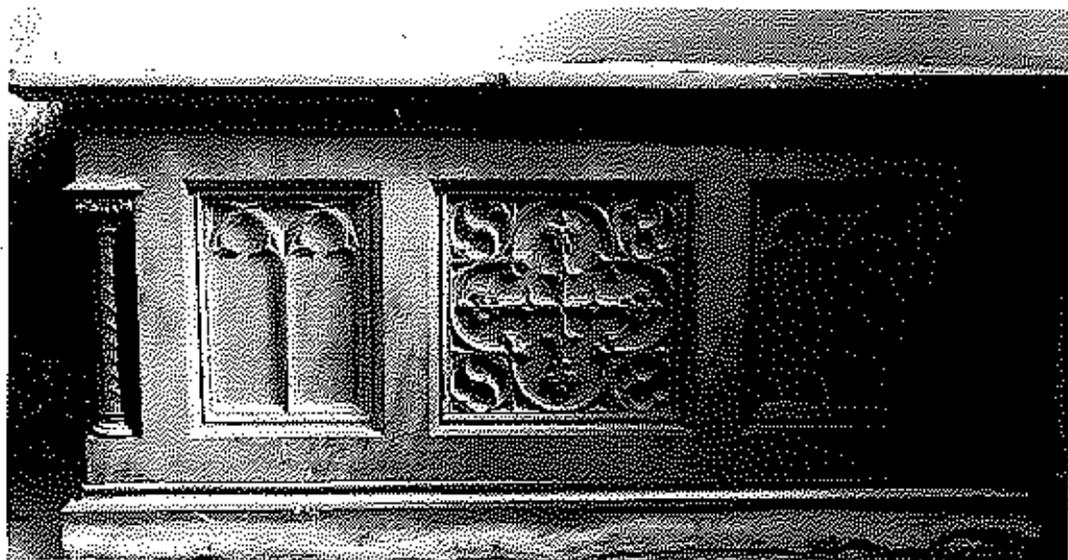
Grande église

Nef

Deux autels latéraux en grès des Vosges, de styles néo-gothiques 1912 et 1921.



Celui de gauche est dédié à St Antoine et à la Vierge Marie. Inscription sur l'antependium : « Sancte Antoni : ora pro nobis. » Cet autel fut commandé en 1912 par le Révérend père DENYS.



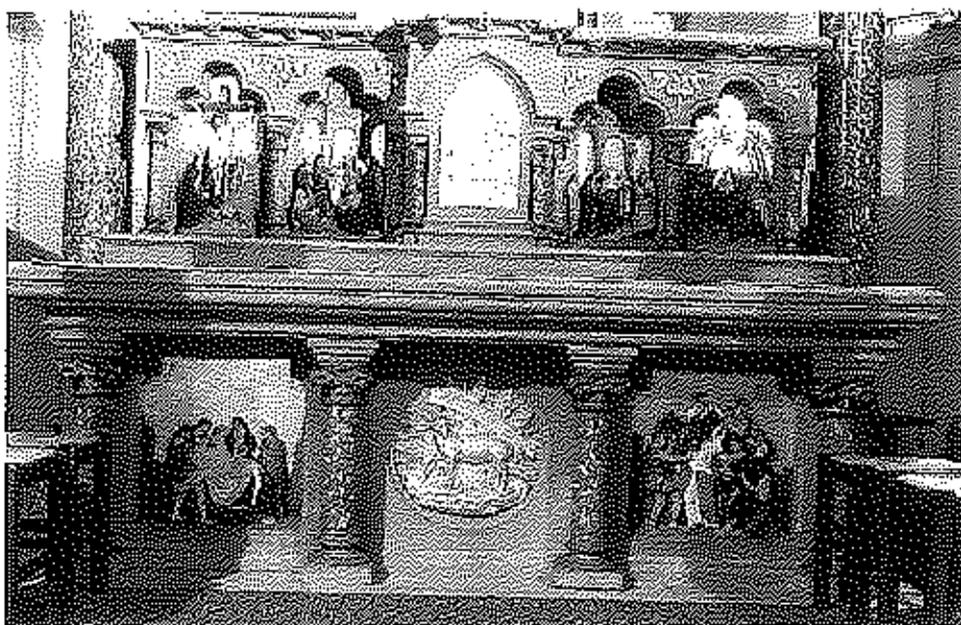
Celui de droite est dédié à St Joseph patron de la bonne mort.

Long : 211 cm, prof : 110, ht : 98 cm.

Pierre d'autel pour st Antoine : 33 cm x 33 cm en marbre blanc.

Pierre d'autel pour st Joseph : 32 cm x 31 cm.

Choeur



Maître-autel posé sur trois marches en grès des Vosges, avec des éléments rapportés en moulage. Sur l'antependium et le retable, sept douleurs de la Vierge.
Tabernacles coffre-fort, porte métallique doré.

Érigé en 1904, par Aimé BRUTCHI.

Autel : Long : 2,86 cm, larg : 135 cm, ht : 97 cm. Prédelle : Long : 265 cm, prof : 64 cm, ht : 15 cm.

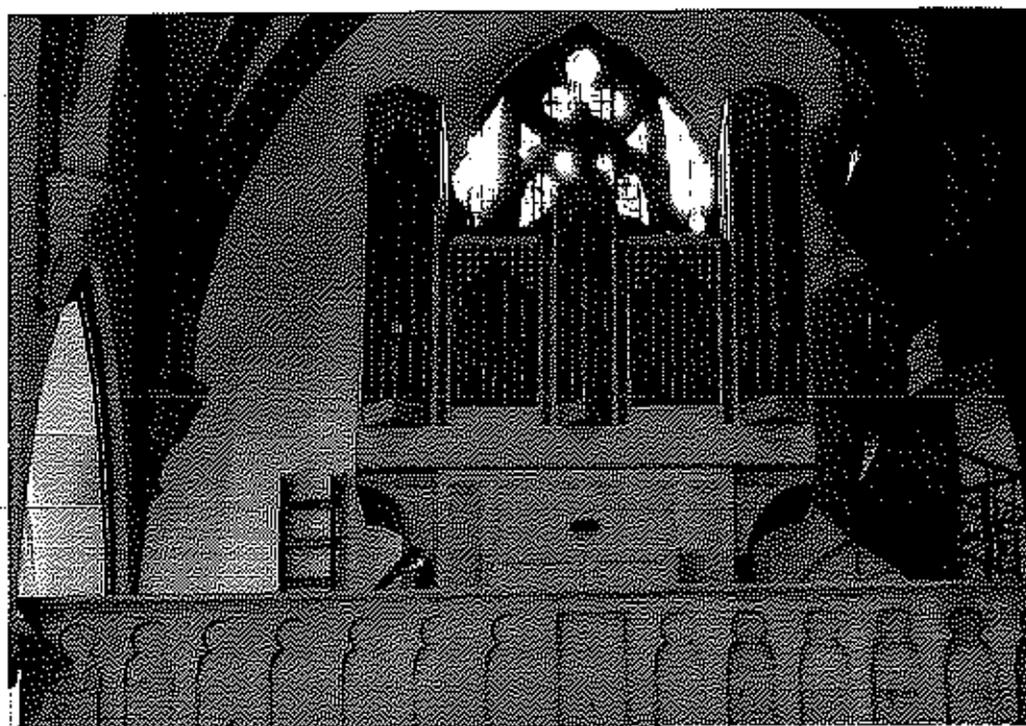
Tabernacle : Ht : 86 cm, larg : 58 cm. Retable (x2) : Ht 86 cm, long : 98,5 cm.



1 ciborium, bois, granite et métal, de style néo-gothique.

Érigé en 1904 par BRUTCHI Aimé de Ribeauvillé,
commandé par le Chanoine RAESS de Ribeauvillé.

Tribune



Sur la tribune d'orgue de l'église de 1903. Orgue, construit en 1979 par le facteur d'orgue Gaston Kern. Le facteur d'orgue a réutilisé des éléments de l'orgue de Franz Kriess pour la partie instrumentale, placé au Dusenbach en 1916.
Buffet en sapin ciré. Deux claviers et un pédalier. 12 jeux.

Clocher

Dans le clocher de l'église de 1903. Deux cloches.
Dimension et descriptif non pris. (Accessibilité difficile).
Pas de photographie.

CRPCEN : 68020
20500901
PYT/CT/

REPERTOIRE :

DU 16 DECEMBRE 2022

VENTE

Par la MENSE EPISCOPALE DE L'ARCHEVECHE DE STRASBOURG

Au profit de la commune de RIBEAUVILLE

Couvent du DUSENBACH

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,
LE SEIZE DÉCEMBRE
A RIBEAUVILLE (68150) 2 Place de l'Hôtel de Ville**

Maitre Pierre-Yves THUET, notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Pierre-Yves THUET et Capucine HERZOG, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à MULHOUSE (Haut-Rhin), 3 Porte du Miroir,

A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

- VENDEUR -

La **Mense Episcopale de l'archevêché de Strasbourg** établissement public du culte d'Alsace-Moselle dont le siège est à STRASBOURG CEDEX (67081), 16 rue Brûlée, identifiée au SIREN sous le numéro 186708707

- ACQUEREUR -

La **VILLE DE RIBEAUVILLE**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Haut-Rhin, dont l'adresse est à RIBEAUVILLE (68150), 2 place de l'Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 216802694.

QUOTITÉS ACQUISES

La VILLE DE RIBEAUVILLE acquiert la pleine propriété.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La Mense Episcopale de l'archevêché de STRASBOURG est représentée à l'acte par Monsieur le vicaire général Jean-Luc LIENARD ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'un arrêté préfectoral en date du ##### 1^{er} août 2022, dont une copie est annexée.

- La VILLE DE RIBEAUVILLE est représentée à l'acte par Monsieur Jean-Louis CHRIST agissant en sa qualité de Maire de la Commune.

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la Commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du ##### télétransmise à la Préfecture le _____, dont un extrait qu'il déclare conforme est annexé.

Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-26 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que la Commune ait reçu notification d'un recours devant le Tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant susnommé le déclare.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Le **VENDEUR** déclare avoir la pleine capacité pour contracter aux présentes, n'étant soumis ni susceptible d'être soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à celle-ci.

En outre, il déclare que les mentions le concernant relatées ci-dessus sont exactes et complètes.

De son côté, le représentant de l'**ACQUEREUR** déclare avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a justifié au notaire soussigné par la production des pièces sus-indiquées, et atteste de l'inscription de la dépense engagée au budget de la commune.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité de vendeurs, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUÉREUR**" désigne la commune.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUÉREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meublier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A RIBEAUVILLE (HAUT-RHIN) 68150 Liéudit Dusenbach,
Un sanctuaire comprenant deux chapelles, un couvent et des bâtiments annexes.

Dénommé Sanctuaire Notre Dame de Dusenbach

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Liéudit	Surface
34	14	Dusenbach	00 ha 16 a 70 ca
34	15	Dusenbach	00 ha 03 a 47 ca
34	16	Dusenbach	00 ha 08 a 12 ca
34	17	Dusenbach	00 ha 06 a 84 ca

Total surface : 00 ha 35 a 13 ca

Il est précisé que les parcelles cadastrées section 34 n° 14 et 17 ne sont pas inscrites au livre foncier.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la vente comprend les meubles liturgiques, non valorisés, dont l'inventaire exhaustif est ci-annexé ; ceux-ci devenant la propriété de la commune de RIBEAUVILLE.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le BIEN est inscrit au livre foncier de RIBEAUVILLE, savoir les parcelles cadastrées section 34 n° 15 et 16 au nom de l'EVECHE DE STRASBOURG – COUVENT DU DUSENBACH pour en être devenu propriétaire aux termes d'un acte de vente régulièrement transcrit au livre foncier sous annexe n° 15/1936.

Pour l'origine de propriété plus ample, les parties déclarent se référer aux annexes du livre foncier y relatives.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent à la suite de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'ACQUEREUR qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire du BIEN à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, sous réserve du respect de l'affectation du couvent et des chapelles au culte catholique, les parties déclarant que le BIEN est partiellement occupé par les desservants du culte logés au couvent.

AFFECTATION DU BIEN

Il est expressément convenu entre les parties que les immeubles édiés sur les parcelles cadastrées section 34 n° 15, 16 et 17 ne seront affectées à aucun usage particulier.

En revanche, les immeubles édiés sur la parcelle cadastrée section 34 n° 14, comprenant les deux chapelles et le couvent devront demeurer affectés aux cultes catholiques sous le contrôle de l'Archevêché de STRASBOURG qui pourra en conséquence utiliser comme il l'entend toute la partie située à gauche du chemin goudronné séparant les chapelles et le couvent de la maison des pèlerins et des garages.

PRIX

La vente est consentie et acceptée moyennant un montant de UN EURO (1,00 EUR) SYMBOLIQUE pour tout prix que le VENDEUR renonce à percevoir compte tenu de sa modicité.

ESTIMATION VÉNALE

La valeur vénale est fixée à NEUF CENT MILLE EUROS (900 000,00 EUR).

EXÉCUTION FORCÉE

Les parties se soumettent à l'exécution forcée immédiate dans tous leurs biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément aux dispositions de l'article L 111-5 du Code des procédures civiles d'exécution, pour toute obligation résultant des présentes.

Elles consentent aussi à la délivrance immédiate à leurs frais d'une copie exécutoire des présentes.

LIVRE FONCIER

Les parties consentent et requièrent l'inscription au livre foncier de RIBEAUVILLE de la propriété du **BIEN** au nom de l'**ACQUEREUR**.

Elles renoncent à toute notification contre délivrance d'un certificat d'inscription conforme entre les mains du notaire soussigné.

DECLARATIONS FISCALES

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

L'Evêché de STRASBOURG n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 150 U I du Code général des impôts.

Par suite il n'est pas imposable sur la plus-value qu'il dégage lors de la cession d'un immeuble.

AVIS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE DE L'ÉTAT

En application des dispositions de l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du ####.

Cet avis est annexé.

IMPÔT SUR LA MUTATION

La vente est exonérée de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,

- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est libre de toute charge et hypothèque.

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

CONTENANCE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

IMPÔTS ET TAXES

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'**ACQUEREUR** règlera à première demande au **VENDEUR**, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur la base de l'avis d'imposition de l'année en cours.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, fait son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance souscrites par le **VENDEUR**, et ce conformément aux dispositions de l'article L. 121-10 du Code des assurances.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

CLASSEMENT DE L'IMMEUBLE : MONUMENT HISTORIQUE

Le sanctuaire, à l'exception de la maison des pèlerins et de son extension (parcelles section 34 n° 14 et 15) est actuellement classé monument historique sur la liste départementale des monuments historiques aux termes d'un arrêté préfectoral en date du 22 juin 2007.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir connaissance que tous les travaux d'agrandissement, de réparation, de restauration, de construction ou de démolition devront être soumis à l'autorisation préalable du service compétent des affaires culturelles et effectués sous le contrôle scientifique et technique des services de l'Etat chargés des monuments historiques.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir jamais effectué de travaux sans autorisation préalable. Il déclare également n'avoir jamais été sommé par le service compétent des affaires culturelles d'effectuer des travaux.

Les parties sont informées qu'aucune servitude ne peut être établie par convention sur un immeuble classé sans l'accord préalable de l'autorité administrative.

Le justificatif du classement a été remis ce jour par le **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR**.

L'aliénation sera notifiée dans la quinzaine de sa réalisation au préfet de région.

Afin de bénéficier des avantages fiscaux attachés à ce type de bien, notamment l'exonération en matière de mutation à titre gratuit, trois conditions sont exigées :

- Premièrement, l'immeuble ne peut pas être détenu via une société, sauf s'il s'agit d'une société soumise à l'impôt sur le revenu ayant reçu un agrément ou d'une société civile immobilière familiale.
- Deuxièmement, l'immeuble ne doit pas être mis en copropriété, sauf agrément spécifique.
- Troisièmement, le propriétaire doit s'engager à conserver l'immeuble pendant au moins quinze ans à compter de son acquisition.

DISPENSE D'URBANISME

L'**ACQUEREUR** a requis l'établissement de l'acte sans la production des pièces d'urbanisme.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRÉEMPTION

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain.

Le bénéficiaire du droit de préemption étant l'**ACQUEREUR**, la vente n'a pas à être notifiée.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
<i>Plomb</i>	<i>Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)</i>	<i>Peintures</i>	<i>Illimitée ou un an si constat positif</i>
<i>Amiante</i>	<i>Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)</i>	<i>Parois verticales intérieures, enduits, planchers,</i>	<i>Illimitée sauf si présence d'amiante détectée</i>

		plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	nouveau contrôle dans les 3 ans
<i>Termites</i>	<i>Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet</i>	<i>Immeuble bâti ou non mais constructible</i>	<i>6 mois</i>
<i>Gaz</i>	<i>Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans</i>	<i>Etat des appareils fixes et des tuyauteries</i>	<i>3 ans</i>
<i>Risques</i>	<i>Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques</i>	<i>Immeuble bâti ou non</i>	<i>6 mois</i>
<i>Performance énergétique</i>	<i>Si immeuble équipé d'une installation de chauffage</i>	<i>Consommation et émission de gaz à effet de serre</i>	<i>10 ans (si réalisé à compter du 1^{er} juillet 2021)</i>
<i>Electricité</i>	<i>Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans</i>	<i>Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation</i>	<i>3 ans</i>
<i>Assainissement</i>	<i>Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées</i>	<i>Contrôle de l'installation existante</i>	<i>3 ans</i>
<i>Mérule</i>	<i>Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation</i>	<i>Immeuble bâti</i>	<i>6 mois</i>
<i>ERP</i>	<i>Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols</i>	<i>Immeuble bâti ou non</i>	<i>6 mois</i>
<i>Bruit</i>	<i>Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme</i>	<i>Immeuble bâti</i>	<i>La durée du plan</i>

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas affecté à l'habitation, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante. Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par ##### le _____, accompagné de la certification de compétence, est annexé.
 Cet état ne révèle pas la présence d'amiante dans les matériaux et produits des listes A ou B définis à l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

Termites

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** ne possède pas d'installation intérieure d'électricité.

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

L'attention de l'**ACQUEREUR** est attirée sur le fait :

- Qu'à compter du 1er janvier 2022, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, l'acte de vente ou le contrat de location devra mentionner l'obligation de réaliser des travaux permettant de rendre cette consommation énergétique primaire inférieure ou égale à 330 kilowattheures par mètre carré et par an avant le 1er janvier 2028 ;
- Puis, à compter du 1er janvier 2028, dans ces mêmes actes, sera mentionné, le cas échéant, le non-respect par le vendeur ou le bailleur de l'obligation de réaliser ces travaux ;
- Qu'à compter du 1er janvier 2023, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 450 kilowattheures par mètre carré et par an (étiquette G), le **BIEN** sera interdit à la location ;
- Qu'à compter du 1er janvier 2028, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, le **BIEN** sera interdit à la location.

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi, le **BIEN** entrant dans l'une des catégories d'exceptions prévues par l'article R 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aéroports

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 3, ainsi révélé par l'état des risques ci-après.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique.

L'immeuble est situé dans une zone non encore desservie par un réseau collectif d'assainissement.

Le propriétaire de l'immeuble doit assurer l'entretien régulier de ses installations d'assainissement et les faire vidanger périodiquement par une personne agréée par le représentant de l'État dans le département. La commune assure le contrôle de conformité des installations d'assainissement non collectif aux dispositions réglementaires et procède à l'évaluation des dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement et aux prescriptions éventuelles.

Conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique, l'**ACQUEREUR** est dûment informé que le raccordement à un réseau collectif est actuellement obligatoire dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service, sauf les cas où une prolongation de délai ou une exonération sont accordées par un arrêté du maire ou du président de la communauté de communes et approuvées par le représentant de l'Etat dans le département (alinéa 2 de l'article susvisé).

Le **VENDEUR** déclare que le système d'assainissement autonome a entièrement été remis à neuf ainsi qu'il résulte de la facture de l'entreprise ##### dont une copie est ci-annexée.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré par la société MEDIA IMMO le 23 novembre 2022 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est joint.

A cet état sont joints

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé en date du 5 février 2007.

Les risques pris en compte sont : mouvement de terrain.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 3 = modérée.

Radon

L'immeuble est situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble n'est pas concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES ANOMALIES RÉVÉLÉES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

L'ACQUEREUR déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions de ces diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, l'ACQUEREUR pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations, jointe au rapport NOTARISQUES, est annexée.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les parties.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'Hôtel de ville.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Le **VENDEUR** s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout cleric de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gél des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sur dix-neuf pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

VENDEUR	
ACQUEREUR	
NOTAIRE	

Département

.....

Commune

.....

Tribunal d'instance

.....

Date de dépôt

.....

6453 PVA
(Avril 1992)
1018226

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
DU BUDGET ET DE L'EMPLOI

CADASTRE ET LIVRE FONCIER

PROCÈS-VERBAL D'ARPENTAGE

(Document établi en application de la loi de 31 mars 1884 applicable dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin)

N° D'ORDRE DU DOCUMENT
1520

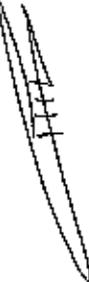
Section : Numéros : 112/135, 16 412/132

PERSONNE AGRÉÉE POUR ÉTABLIR LE DOCUMENT

Document établi et certifié exact

À RIVAUDVILLE, le 22 mai 2016.

Le Géomètre-expert



CERTIFICATION DU SERVICE DU CADASTRE

A le 24/7/16.

CENTRE DES IMPÔTS FOMIENNAIS
DE COLMAR
Service de Cadastre
Cité Administrative - Ed. 7
68000 COLMAR CEDEX
Tel. 03 83 75 81 02

Marius CLAUDEL
Secrétaire Principal Cadastre
des Finances Publiques

.....

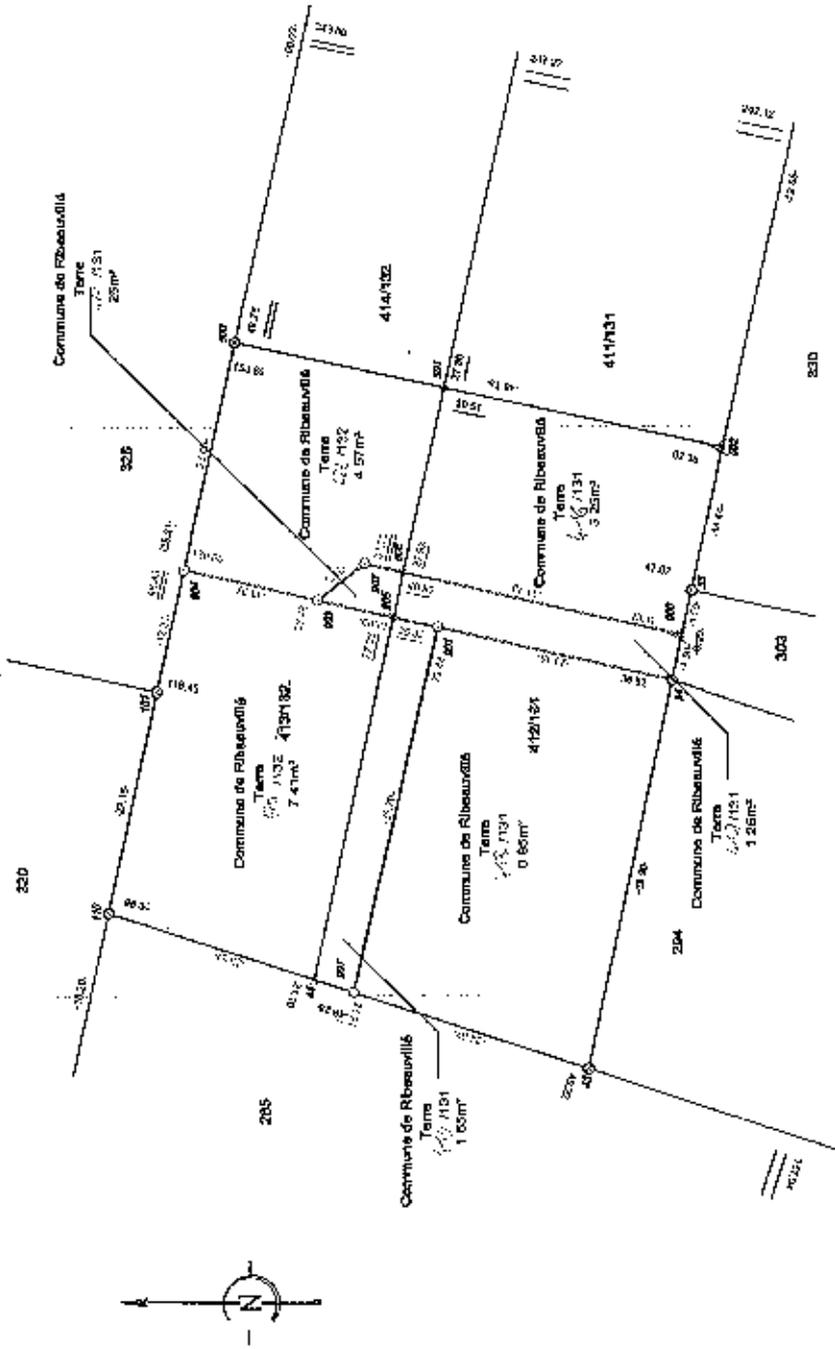
Direction Générale des Impôts

DOCUMENT PROVISOIRE

n° croquis	1520
Feuille	
Numéro	Total
1	1

Commune	RIBÉAUVILLE	
Adresse	Stangenwehler	
Code commune	Préfixe	Section
68269	000	38
Parcelles métrés		
412 : 413		
Géomètre-expert/Pers. agréée	Identifiant	n° dossier
M. Guillaume KLING	05882	2017226

COORDONNÉES LISTING DE POINTS		
Méthode de coordonnées : Lambert 1		
N° du point	X (Easting)	Y (Northing)
33	5015.976	10726.905
34	5037.469	10726.875
43	4956.976	10534.531
44	4977.880	10384.722
101	5035.946	10771.106
110	4894.186	10551.769
900	5040.267	10665.695
901	5036.869	10748.271
902	5030.004	10722.232
903	5017.472	10725.844
904	5018.493	10655.301
905	5016.949	10581.467
906	5017.783	10674.538
907	5013.194	10594.125
908	5011.695	10553.163
909	4976.412	10257.822



Type de levé : Transformation	<input checked="" type="checkbox"/>	Continuité	<input type="checkbox"/>	Subdivision	<input type="checkbox"/>
Grand planimétrie article 1 - 132					
Noms de parcelles :					
Parcelle	Surface	Propriétaire	Commune	Section	Code
412	7.41		Ribeauvillé	38	68269
413	4.57		Ribeauvillé	38	68269
414	4.57		Ribeauvillé	38	68269
415	0.66		Ribeauvillé	38	68269
416	1.26		Ribeauvillé	38	68269
417	5.25		Ribeauvillé	38	68269
418	4.57		Ribeauvillé	38	68269
419	4.57		Ribeauvillé	38	68269
420	4.57		Ribeauvillé	38	68269
421	4.57		Ribeauvillé	38	68269
422	4.57		Ribeauvillé	38	68269
423	4.57		Ribeauvillé	38	68269
424	4.57		Ribeauvillé	38	68269
425	4.57		Ribeauvillé	38	68269
426	4.57		Ribeauvillé	38	68269
427	4.57		Ribeauvillé	38	68269
428	4.57		Ribeauvillé	38	68269
429	4.57		Ribeauvillé	38	68269
430	4.57		Ribeauvillé	38	68269
431	4.57		Ribeauvillé	38	68269
432	4.57		Ribeauvillé	38	68269
433	4.57		Ribeauvillé	38	68269
434	4.57		Ribeauvillé	38	68269
435	4.57		Ribeauvillé	38	68269
436	4.57		Ribeauvillé	38	68269
437	4.57		Ribeauvillé	38	68269
438	4.57		Ribeauvillé	38	68269
439	4.57		Ribeauvillé	38	68269
440	4.57		Ribeauvillé	38	68269

Je certifie avoir effectué le lever de la nouvelle situation après abaissement préalable et en avoir dressé le présent croquis. le : 28 mai 2018

Commune de Ribeauvillé
La Malin

Commune de Ribeauvillé
La Malin

Projet 2 du
06/10/2022

20321701
PYT/ST/SP
68020

REPertoire :

DU

BAIL EMPHYTEOTIQUE
Par
La Ville de RIBEAUVILLE
Au profit de
La CUM VITICOLE DES RATONS LAVEURS DE RIBEAUVILLE

*Aire de lavage pour la viticulture
A RIBEAUVILLE (68150), rue des Hirondelles*

L'AN DEUX MILLE VINGT,
LE
A RIBEAUVILLE (Haut-Rhin)

Maître Pierre-Yves THUET, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Pierre-Yves THUET et Capucine HERZOG, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à MULHOUSE (Haut-Rhin), 3 Porte du Miroir,

A REÇU le présent acte contenant BAIL EMPHYTEOTIQUE à la requête des personnes ci-après identifiées.

ONT COMPARU

La **VILLE DE RIBEAUVILLE**, collectivité territoriale personne morale de droit public située dans le département du Haut-Rhin dont l'adresse est à

RIBEAUVILLE (68150), 2 place de l'Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 216802694.

Figurant ci-après sous la dénomination "**BAILLEUR**".

D'UNE PART

La coopérative d'utilisation de matériel agricole dénommée **CUMA DES RATONS LAVEURS** au capital de 18.750,00 EUR ayant son siège à RIBEAUVILLE (68150) 2 Place de l'Hôtel de Ville – Mairie de RIBEAUVILLE, identifiée au SIREN sous le numéro 914293253, inscrite au Tribunal Judiciaire de COLMAR.

Figurant ci-après sous la dénomination "**EMPHYTEOTE**" ou « le **PRENEUR** ».

D'AUTRE PART

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La **VILLE DE RIBEAUVILLE** est représentée à l'acte par :

Monsieur Jean-Louis **CHRIST** agissant en sa qualité de Maire.

DELIBERATION ET AVIS DES DOMAINES

Le représentant du **BAILLEUR** est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée, en date du ##, télétransmise à la Préfecture le #### dont une copie est demeurée annexée.

Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que le **BAILLEUR** ait reçu notification d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif, ainsi que son représentant susnommé le déclare.

est en outre précisé que les conditions financières de l'opération ont fait l'objet d'une estimation par le service départemental des domaines en date du et que celles-ci ne sont pas inférieures à cette estimation.

- La coopérative d'utilisation de matériel agricole dénommée **CUMA DES RATONS LAVEURS** est représentée à l'acte par :

son président Monsieur Julien **HEYDT-TRIMBACII**, né le 4 juin 1992 à COLMAR, demeurant à RIBEAUVILLE (68150), 15 route de Bergheim, spécialement autorisé aux effets ci-après, par décision du ###2022 dont une copie qu'il certifie conforme demeure annexée aux présentes après mention.

Commentaire [ST]: A fournir

EXPOSE

Les parties se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail emphytéotique conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime qu'ils viennent de conclure entre elles.

Les parties rappellent que ce bail est conclu dans le contexte suivant :

PROJET D'AIRE DE LAVAGE

La Ville de RIBEAUVILLE a entrepris de nombreuses actions visant la protection de la biodiversité.

Dans ce cadre, un travail est mené de longue date avec le Syndicat Viticole de Ribeauvillé, les viticulteurs et d'autres partenaires : mise en œuvre de la confusion sexuelle, préservation et maintien des haies et vergers dans le vignoble, expérimentation et développement des prairies fleuries mellifères... En août 2020, la majorité des viticulteurs de Ribeauvillé sera en bloc ou en conversion bio.

Dans le prolongement des démarches engagées, la Ville a réservé un terrain viabilisé rue des Hirondelles pour un projet d'aire de lavage des pulvérisateurs pour la viticulture.

Cet aménagement permettra de réduire les risques de pollutions ponctuelles par des produits phytosanitaires tout en apportant un confort d'utilisation lors du nettoyage du matériel.

Il a été convenu que ce terrain et les constructions qui y seront réalisées seront mis à disposition dans le cadre d'un bail de longue durée.

Il s'agit par cette opération d'accompagner et de favoriser les mutations en cours vers une logique de développement durable mais aussi de valorisation des produits de la vigne.

Cet outil est un élément qualitatif qui confortera l'image du terroir et de l'environnement naturel exceptionnel de Ribeauvillé.

La réalisation de ce projet porté par la Ville implique de mobiliser les financements de l'Agence de l'Eau et de la Région Grand Est.

Les financements dépendent du nombre de viticulteurs participant au projet avec un plafond à 30.

Les subventions sont acquises à la Ville de RIBEAUVILLE.

Les viticulteurs concernés ont constitué à cet effet par acte sous seing privé du 24 mars 2022 une Coopérative d'utilisation de matériel agricole en commun (CUMA) dénommée « CUMA DES RATONS LAVEURS » laquelle a été immatriculée au Tribunal Judiciaire de COLMAR le 8 juin 2022 sous numéro 914293253.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire l'aire de lavage a été accordé par arrêté n° ### en date du ###

Une copie de cet arrêté est annexée.

Commenter [ST]: A compléter le cas échéant

Commenter [SE]: A fournir

LOTISSEMENT COMMUNAL

Les biens objet du présent bail dépendent d'un lotissement dénommé « RUE DES HIRONDELLES » autorisé par arrêté communal n° 0 138/138 du 21 décembre 2018 suite à la demande enregistrée sous n° 068/269/18/C0004 portant sur les parcelles Section 38 n° 0413/132, 412/131 et 303.

Cet arrêté, dont copie ci-annexée, a autorisé la création d'un nombre maximum de 3 lots destinés à recevoir des constructions à usage artisanal avec habitation dont l'édification devra se conformer aux règles définies par le règlement du lotissement et le plan local d'urbanisme, avec une surface plancher maximale autorisée dans l'ensemble du lotissement de 3.189 m².

Le représentant de la Ville de RIBEAUVILLE es-qualités, déclare :

- qu'aucun recours n'est en cours concernant cet arrêté, lequel a été régulièrement affiché, que cet arrêté n'a fait l'objet d'aucun retrait ou déféré.
- Que ce lotissement est à vocation d'habitat et d'activités liées à la viticulture.
- Que la desserte de l'opération se fait à partir de la rue des Hirondelles et de la parcelle communale Section 38 n° 303/131.
- Que les deux terrains formant les lots « A » et « B » du lotissement ont un accès commun privatif constitué par les parcelles 417/131 et 421/132;
- Que le terrain formant le lot « C » du lotissement (objet des présentes) a un accès direct et distinct par la parcelle communale n° 303/131.

Il est précisé que le permis d'aménager confère le droit de procéder aux travaux de viabilisation et de diviser le terrain d'assiette en le vendant par lots en vue de la construction.

Il ne confère aucun droit de construire, l'obtention d'un permis de construire étant nécessaire pour cela.

Un exemplaire de cet arrêté et des pièces annexes est à la disposition du public à la Mairie de RIBEAUVILLE.

DOCUMENTS D'ARPENTAGE

Le **BAILLEUR** a fait procéder par Monsieur KLING - Cabinet GEOMEX, Géomètre- expert à RIBEAUVILLE aux opérations suivantes, savoir :

Suivant procès-verbal d'arpentage dressé par le Cabinet GEOMEX, Géomètre-expert à RIBEAUVILLE, 7 rue Klée en date du 18 août 2017, certifié par le Service du Cadastre de COLMAR le 29 septembre 2017 sous numéro 1.503 dont copie ci-annexée :

. La parcelle originellement cadastrée :
Section 38 n°280/131 Stangenweiher 00 ha 68 a 32 ca terres
a été divisée en trois parcelles :
Section 38 n°412/131 Stangenweiher 00 ha 17 a 01 ca terres
Section 38 n°411/131 Stangenweiher 00 ha 15 a 22 ca terres
Section 38 n°410/131 Stangenweiher 00 ha 36 a 09 ca terres

- Et la parcelle originellement cadastrée :
Section 38 n°233/132 Stangenweiher 00 ha 51 a 68 ca terres

a été divisée en trois parcelles cadastrées :

Section 38 n°413/132 Stangenweiher 00 ha 12 a 23 ca terres

Section 38 n°414/132 Stangenweiher 00 ha 12 a 18 ca terres

Section 38 n°415/132 Stangenweiher 00 ha 27 a 27 ca terres

Conformément aux dispositions de l'article L 442-3 du Code de l'urbanisme, la division du sol (parcelles de souche Section 38 n° 233 et 280) avec le détachement du terrain à bâtir de 27,40 ares cadastré Section 38 n° 041 1/131 et 414/132, avait fait l'objet d'une déclaration préalable par le Cabinet GEOMEX auprès de la Mairie de RIBEAUVILLE enregistrée le 21 août 2017. Un arrêté de non-opposition a été délivré par la Mairie de RIBEAUVILLE le 21 septembre 2017, sous numéro DP 068/269/17/C0098 lequel n'a fait l'objet d'aucun recours, ainsi déclaré.

b/ Suivant procès-verbal d'arpentage dressé par le Cabinet GEOMEX, Géomètre-expert à RIBEAUVILLE, 7 rue Klée en date du 28 mai 2018, certifié par le Service du Cadastre de COLMAR le 31 juillet 2018 sous numéro 1.520 dont copie ci-annexée :

- La parcelle cadastrée :

Section 38 n°412/131 Stangenweiher 00 ha 17 a 01 ca terres

a été divisée en quatre parcelles :

Section 38 n°418/131 Stangenweiher 00 ha 08 a 95 ca terres

Section 38 n°419/131 Stangenweiher 00 ha 01 a 55 ca terres

Section 38 n°416/131 Stangenweiher 00 ha 05 a 25 ca terres

Section 38 n°417/131 Stangenweiher 00 ha 01 a 26 ca terres

- La parcelle cadastrée :

Section 38 n°413/132 Stangenweiher 00 ha 12 a 23 ca terres

a été divisée en trois parcelles :

Section 38 n°421/132 Stangenweiher 00 ha 00 a 25 ca terres

Section 38 n°422/132 Stangenweiher 00 ha 04 a 57 ca terres

Section 38 n°420/132 Stangenweiher 00 ha 07 a 41 ca terres

Le tout afin de former :

- les trois terrains « A », « B » et « C » composant le lotissement RUE DES HIRONDELLES d'une part,
- et les parcelles à usage d'accès privatif des lots A d'autre part.

CECI EXPOSE, il est passé au bail objet des présentes :

BAIL EMPHYTÉOTIQUE

La VILLE DE RIBEAUVILLE, BAILLEUR

donne à bail emphytéotique, conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code rural et de la pêche maritime,

à :

la Coopérative d'utilisation de matériel agricole dénommée « **CUMA DES RATONS LAVEURS** » EMPHYTEOTE pour lequel accepte son représentant es-qualités,

le BIEN dont la désignation suit :

IDENTIFICATION DU BIEN LOUE**DÉSIGNATION**

A RIBEAUVILLE (HAUT-RHIN) 68150 3 Rue des Hirondelles.

Une construction à usage d'aire de lavage à édifier sur le terrain formant le lot « C » du lotissement RUE DES HIRONDELLES

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieu dit	Surface
38	416/f31	Stangenweiher	00 ha 05 a 25 ca
38	422/f32	Stangenweiher	00 ha 07 a 41 ca

Total surface : 00 ha 12 a 66 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

CONSTRUCTIONS PROJETÉES

Le BAILLEUR va faire édifier sur le terrain dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage des constructions à usage d'aire de lavage pour la viticulture, et qui consistera, après son achèvement, en :

#####

Et présentant les caractéristiques suivantes :

#####

Dalle béton : piste de lavage matériel 138m²
 Tuyauterie PVC & PE réseaux enterrés (selon plans définitifs)
 Dalle béton : Zone de circulation (408m²)
 câble section 4 x 16mm² ou 25mm² suivant long.
 Terre à réaliser sur le terrain piquet de terre + câble 25mm²
 Une alimentation en eau du réseau PE DN 50 mm 16 B
 Une ligne internet pour la gestion de la station à distance
 DEGRILLEUR AUTOMATIQUE "DEGRILAV-A"
 Grille passage d'engins pour DEGRILAV-A
 Colonne double de remplissage & lavage pulvérisateurs:
 #Option éclairage des pistes
 Cuve double paroi en PEHD 60M³ (30+30)
 Séparateur d'hydrocarbure 20l/s
 Décanteur eau de lavage matériel 3m³
 Local technique pour 3 pistes entièrement câblé et testé en usine
 Douche d'urgence avec lave oeil en acier inoxydable (eau chaude)
 Barrière automatique H 2m + installation avec gestion badge
 Clôture en panneaux rigide ± 90m

L'emplacement de ces constructions figure sur un plan masse, et un jeu de plans, coupes et élévations, montre leur future consistance.
 Ces documents établis par ### architecte à ### et sont annexés.

Commenter [S1]: A modifier / compléter le cas échéant.

Fournir les plans de la construction

A voir avec les services techniques.

###CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DE LA CONSTRUCTION PROJETÉE

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation, ont été précisés dans un devis descriptif devant servir de base aux marchés conclus par la Ville avec ses entrepreneurs et fournisseurs pour l'ensemble des travaux de construction du bâtiment et de ses équipements.

Le BAILLEUR s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais, sur le terrain loué, des constructions conformes aux plans annexé. Il ne pourra apporter au projet de construction ainsi défini aucune modification d'exécution ou de détail sans avoir obtenu préalablement par écrit l'accord du preneur à leur sujet. Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et administratives et aux obligations résultant du permis de construire.

Tout que ledit bien immobilier existe, existera se poursuit et comporte avec :

- toutes ses aisances et dépendances, tous aménagements, installations, infrastructures secondaires et équipements quelconques sans aucune exception ni réserve et sans garantie de la contenance ci-dessus indiquée dont la différence en plus ou en moins, s'il en existe et même si elle excède un vingtième, fera le profit ou la perte de l'emphytéote ;
- tous immeubles par destination, toutes servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans aucune exception ni réserve, même si ceux-ci ne sont pas spécialement indiqués dans la désignation ci-dessus ;
- tous droits de construire et autres droits immobiliers pouvant être attachés audit bien immobilier ; tous ouvrages, constructions et améliorations qui pourront être réalisés à compter des présentes.

BORNAGE

Le BAILLEUR précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain formant le lot « C » ou lot « 3 » du lotissement communal. Ce bornage a été établi par Monsieur KLING - Cabinet GEOMEX, Géomètre-Expert à RIBEAUVILLE. Un descriptif du terrain résultant d'un bornage établi par M. KLING le 29 janvier 2019 est annexé

Lotissement**CARACTÉRISTIQUES DU LOTISSEMENT COMMUNAL.****Dossier de lotissement**

Il a été établi par la Ville de RIBEAUVILLE un dossier de lotissement comportant :

- Les plans faisant apparaître
- la situation du terrain, - le morcellement, - les réseaux.

- Le programme des travaux indiquant les caractéristiques des divers ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation.
- Un règlement fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement et concernant notamment les caractères et la nature des constructions à édifier, la tenue des propriétés, les plantations et les clôtures.
- La notice de présentation indiquant les données urbaines et les usages des divers ouvrages à réaliser.

Ce lotissement a été dénommé « RUE DES HIRONDELLES »

Le **BAILLEUR** déclare qu'il n'a pas été établi de cahier des charges régissant les relations contractuelles entre les propriétaires des différents lots du lotissement.

Autorisation du lotissement

La création du lotissement a été autorisée aux termes de l'arrêté du 21 décembre 2018 M 138/2018 approuvant le projet déposé et régulièrement publié.

Le **BAILLEUR** déclare que cet arrêté n'a fait l'objet d'aucun recours ou retrait.

Autorisation du lotissement

Le règlement de lotissement a été établi en juillet 2018.

Le **PRENEUR** sera de plein droit soumis aux dispositions du règlement du lotissement étant subrogé au **BAILLEUR**, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations résultant de ces documents ; il s'oblige à en respecter et en exécuter fidèlement toutes les dispositions de telle manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le **BAILLEUR**.

Il s'engage en outre à imposer à tout futur cessionnaire ou ayant-droit du terrain objet de la présente vente les conditions résultant desdits documents.

Une copie du règlement et un extrait du PLU ont été remis au **PRENEUR** qui en a pris communication préalablement aux présentes, ce qu'il reconnaît.

Déclaration d'achèvement des travaux

Le **LOTISSEUR** déclare avoir fait exécuter les divers ouvrages indiqués au programme du lotissement.

Conformément aux prescriptions de l'article R 462-1 du Code de l'urbanisme, la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux a été effectuée le 7 mars 2019 précisant l'achèvement au 7 mars 2019.

Absence d'association syndicale

Le **BAILLEUR** déclare qu'il n'a pas été constitué d'association syndicale pour le lotissement dont dépend le LOT C objet des présentes, en vue notamment de la gestion et l'entretien des espaces communs, ni pour les parcelles en indivision forcée entre les lots A et B comme précisé ci-avant.

A ce sujet, le notaire associé soussigné a rapporté aux parties les dispositions de l'article R 442-8 du Code de l'urbanisme ci-après littéralement reproduites :

"Les dispositions de l'article R 442-7 ne sont pas applicables lorsque les voies et espaces communs sont destinés à être attribués en propriété aux acquéreurs de lots ou lorsque le lotisseur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés."

Le **BAILLEUR** déclare que la parcelle Section 38 n°303/131 constituant la voirie commune du lotissement sera déclassée dans le domaine public.

Remise de documents

Le **PRENEUR** déclare avoir été, dès avant ce jour, mis en mesure de consulter les pièces relatives au lotissement.

Il déclare en outre avoir reçu une copie

- les plans,
- le descriptif du bornage,
- une copie du règlement du lotissement complétant les règles imposées par le PLU en vigueur dans la commune, - un extrait du règlement du PLU, - une copie du programme des travaux, - le projet du présent acte.

Le **PRENEUR** reconnaît qu'il sera tenu d'en exécuter toutes les stipulations charges et conditions en tant qu'elles s'appliquent au BIEN.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ – LIVRE FONCIER

Le **BIEN** est inscrit au livre foncier de RIBEAUVILLE au nom du **BAILLEUR**.

Pour l'origine de propriété plus ample, les parties déclarent se référer aux annexes du livre foncier y relatives.

SITUATION LOCATIVE

Le **BAILLEUR** déclare que le **BIEN** est libre de toutes locations, occupations ou réquisitions de quelque nature que ce soit.

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun panneau d'affichage, ou publicitaire sur le bien et aucun contrat d'antenne radiotéléphonique.

SERVITUDES

Les servitudes suivantes sont inscrites au livre foncier :

Numéro AMALFI : S2019SEL017071

Libellé : Droit de maintenir, entretenir, réparer, renouveler dans le sous-sol des parcelles servant toutes les canalisations, gaines et réseaux d'assainissement et d'eau pluviale nécessaires à la desserte du lotissement et des constructions.

Complément d'information :

confi à l'acte du 1er août 2019.

Fonds servant(s)

Commune	Désign. Cad.	Partie EIC	Lot
RIBEAUVILLE	S 38 N° 0411 / 0131		
RIBEAUVILLE	S 38 N° 0414 / 0132		

Fonds dominant(s)

Commune	Désign. Cad.	Partie EIC	Lot
RIBEAUVILLE	S 38 N° 0416 / 0131		
RIBEAUVILLE	S 38 N° 0417 / 0131		
RIBEAUVILLE	S 38 N° 0418 / 0131		
RIBEAUVILLE	S 38 N° 0419 / 0131		
RIBEAUVILLE	S 38 N° 0420 / 0132		
RIBEAUVILLE	S 38 N° 0421 / 0132		
RIBEAUVILLE	S 38 N° 0422 / 0132		

Numéro AMALFI : S2019SEL017072

Libellé : Droit de passage permettant aux entreprises d'effectuer tous travaux sur les réseaux, gaines et canalisations compris dans le sol du fonds servant.

Complément d'information :

confi à l'acte du 1er août 2019.

Fonds servant(s)

Commune	Désign. Cad.	Partie EIC	Lot
RIBEAUVILLE	S 38 N° 0411 / 0131		
RIBEAUVILLE	S 38 N° 0414 / 0132		

Fonds dominant(s)

Commune	Désign. Cad.	Partie EIC	Lot
RIBEAUVILLE	S 38 N° 0416 / 0131		
RIBEAUVILLE	S 38 N° 0417 / 0131		
RIBEAUVILLE	S 38 N° 0418 / 0131		
RIBEAUVILLE	S 38 N° 0419 / 0131		
RIBEAUVILLE	S 38 N° 0420 / 0132		
RIBEAUVILLE	S 38 N° 0421 / 0132		
RIBEAUVILLE	S 38 N° 0422 / 0132		

Ces servitudes ont été constituées par la société dénommée SCI BARBEAU aux termes de l'acte contenant « Constitution de servitude de passage de réseaux » reçu par le notaire soussigné le 1^{er} août 2019.

Il s'agit :

«
 - un droit de maintenir, entretenir, réparer, renouveler dans le sous-sol des parcelles servantes toutes les canalisations, gaines et réseaux d'assainissement et d'eau pluviale nécessaires à la desserte du lotissement et des constructions qui seront érigées sur le fonds dominant,
 Ainsi qu'un droit d'accès pour leur entretien et leur réparation,
 - Un droit de passage permettant aux entreprises d'effectuer tous travaux sur les réseaux, gaines et canalisations compris dans le sol du fonds servant.
 ...»

MODALITÉS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leurs ayants droit, préposés, locaux, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

En cas de subdivision du fonds dominant, le propriétaire du fonds servant ne pourra pas s'opposer au report des servitudes qui profiteront de la même manière aux nouvelles parcelles créées.

Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement, le cas échéant, des conduites, canalisations et réseaux divers situés sur le fonds servant et desservant exclusivement le fonds dominant seront supportés par les propriétaires de ces fonds dominants au prorata du nombre de terrains desservis.

Dans ce cas, le propriétaire du fonds dominant devra user de ses droits en bon père de famille et remettre le fonds servant dans son état primitif chaque fois qu'il aura dû intervenir sur les réseaux ; le tout, à ses frais exclusifs et sous son entière responsabilité.

En cas de détérioration apportée aux canalisations, gaines etc... du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'entretien que d'installation en cas de remplacement, ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant.

En cas d'évolution des normes, le propriétaire du fonds servant autorise dès à présent les travaux d'adaptations rendus nécessaires par l'évolution de la réglementation et concernant les raccordements et branchements pour permettre leur adaptation aux nouvelles conditions techniques et réglementaires.

Étant précisé en tant qu'il y a lieu que toutes les interventions techniques et d'entretien effectuées du fait de l'existence de cette servitude ne pourront l'être que par les services compétents autorisés en la matière. »

Numéro AMALFI : S2019SEL017080

Libellé : Servitude de cour commune consistant dans le droit, pour le propriétaire du fonds dominant, d'édifier la construction envisagée, à une distance inférieure au prospect légal.

*Complément d'information :
conft à l'acte du 27 juillet 2019.*

Fonds servant(s)

<i>Commune</i>	<i>Désign. Cad.</i>	<i>Partie EIC</i>	<i>Lot</i>
RIBEAUVILLE	S 38 N° 0422 / 0132		

Fonds dominant(s)

<i>Commune</i>	<i>Désign. Cad.</i>	<i>Partie EIC</i>	<i>Lot</i>
RIBEAUVILLE	S 38 N° 0419 / 0131		
RIBEAUVILLE	S 38 N° 0420 / 0132		

Cette servitude a été constituée aux termes de l'acte contenant vente par la Ville de RIBEAUVILLE au profit de M. et Mme FROEHLICH reçu par le notaire soussigné le 1^{er} août 2019 portant sur le lot A du lotissement.

« CONSTITUTION DE SERVITUDE DE COUR COMMUNE »

L'ACQUEREUR souhaite édifier sur le terrain objet des présentes un hangar et un bâtiment mixte comme précisé ci-avant, dans le respect des règles spécifiques du lotissement et de celles des documents d'urbanisme (PLU).

Son projet de construction prévoit une édification pour partie à une distance inférieure au prospect :

Soit pour le hangar pour partie sur la limite séparative avec la propriété voisine cadastrée Section 38 n° 422/132, appartenant à la Ville de RIBEAUVILLE, à une hauteur de faitage de 5,41 mètres

Le tout tel que prévu sur le « plan BOOA » ci-annexé, soit à une distance inférieure à celle prévue par les dispositions légales en vigueur.

De ce fait, la délivrance du permis de construire dont la demande a été enregistrée le 18 mars 2019 sous numéro PC 068 269 19 C 0007 est subordonnée à la création sur le fonds attonant d'une servitude de cour commune.

Servitude de cour commune

En conséquence le représentant de la Ville de RIBEAUVILLE constitue expressément,

à la charge du bien formant le lot numéro C du lotissement "RUE DES HIRONDELLES", cadastré :

Section N° Lieudit Surface Nature

38 422/132 Stangenweiher 00 ha 04 a 57 ca terres

Inscrit au livre foncier au nom de la Ville de RIBEAUVILLE

- dénommé "LE FONDS SERVANT" -

et au profit du terrain vendu objet des présentes formant le lot numéro A du lotissement "RUE DES HIRONDELLES", cadastré :

Section N° Lieudit Surface Nature

38 419/131 Stangenweiher 00 ha 01 a 55 ca terre

38 420/132 Stangenweiher 00 ha 07 a 41 ca terre

pour lequel accepte l'ACQUEREUR,

- dénommé "LE FONDS DOMINANT" -

Une servitude réelle et perpétuelle dite de "cour commune" consistant dans le droit, pour le propriétaire du fonds dominant, d'édifier la construction envisagée, à une distance inférieure au prospect légal, telle que matérialisé sur le plan ci-annexé.

Ce droit profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant.

Conditions d'exercice

Les parties conviennent expressément :

et que le propriétaire comme tel du fonds dominant aura, si besoin est, un

droit d'accès temporaire sur le fonds servant lors des travaux de construction qui seront entrepris ainsi qu'ultérieurement, pour tous travaux d'entretien et de réparation du mur qui donne sur le fonds servant ;

Et que le propriétaire comme tel du fonds dominant usera de ses droits un bon père de famille et fera en sorte qu'il ne résulte des travaux autorisés, aucune moins-value pour le fonds servant ;

Et et que tous les dégâts ou détériorations qui pourraient être occasionnés au fonds servant, au titre des travaux à entreprendre, comme aussi au titre des travaux ultérieurs d'entretien ou de réparation, devront être réparés sans délai, aux frais du propriétaire du fond dominant quel qu'il soit du fonds dominant et dans les régles de l'art.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le propriétaire du fonds dominant de compléter à ses frais la demande de permis de construire en découlant conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

Les parties requièrent l'inscription de cette servitude de cour commune au livre foncier à charge du fonds servant et au profit du fond dominant.

Les parties précisent en tant que de besoin qu'elles n'entendent pas constituer de servitude(s) de vue.

./

Les parties contractantes s'obligent expressément à faire reprendre ces engagements par tout propriétaire ultérieur, tant du fonds dominant, que du fonds servant.

Jouissance

Les propriétaires du fond dominant auront la jouissance de la servitude présentement constituée à compter de ce jour.

Indemnité

Cette servitude est constituée sans indemnité de part ni d'autre. »

Le **PRENEUR** déclare en avoir parfaite connaissance et renonce à ce qu'il en soit fait plus ample mention.

CONSISTANCE - REGLEMENTATION

1°) Consistance

Les biens sont loués tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve, et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'**EMPHYTEOTE**.

L'**EMPHYTEOTE** supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le fonds loué, et profitera de celles actives s'il en existe.

2°) Réglementation

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'immeubles en vue de leur exploitation pour une longue durée, la convention obéit aux règles des articles L. 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties.

ETAT DES LIEUX

L'**EMPHYTEOTE** prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance.

Le **PRENEUR** prend les Biens, à compter de la date d'effet du Bail, dans l'état où ils se trouvent, sans garantie de la part du **BAILLEUR** ni recours contre ce dernier pour quelque cause que ce soit et notamment à raison :

- soit de l'état des constructions et ouvrages en infrastructure et en superstructure, vices de toute nature apparents ou cachés, destination, usage et affectation des Biens au sens de la réglementation en vigueur ;
- soit de l'état du sol et du sous-sol, de la présence de vestiges archéologiques, de fouilles, de remblais qui auraient pu être faits sous les Biens et de tous mouvements de terrains qui en résulteraient par la suite, comme de la révélation éventuelle de toute pollution quelles que soient sa nature et son ampleur, de l'existence de réseaux, de fuites, collecteur d'égout, excavation, présence de nappes, voisinage des ouvrages de l'EDF, ou autres ;
- soit de l'exploitation des Biens notamment au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Les parties conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **20 années entières et consécutives prenant effet à la date de l'achèvement des travaux de construction de l'aire de lavage et au plus tard à la fin du deuxième trimestre 2023.**

Le délai ainsi fixé est basé sur les possibilités normales d'approvisionnement et de main-d'œuvre compte tenu des travaux de construction à réaliser.

Les parties s'engagent à signer un document actant :

- de la remise des clefs suite à l'achèvement,
- et donc de la date d'effet du présent bail.

Le bail peut se prolonger par tacite reconduction.

Le bail prendra fin à l'arrivée du terme, sans que le bailleur soit tenu de délivrer congé au preneur, et en cas de perte totale du bien loué ou d'expropriation.

A l'expiration de la durée du bail, l'**EMPHYTEOTE**, ou son ayant droit, ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement, à l'exception des bénéficiaires d'un bail d'habitation.

Le présent bail ne prendra pas fin en cas de dissolution de la coopérative preneuse, ni en cas de fusion ou absorption de celle-ci.

CONDITIONS DE JOUISSANCE

Jouissance

L'**EMPHYTEOTE** jouira des immeubles loués raisonnablement sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

Il jouira ainsi des biens loués en bon père de famille conformément à la nature agricole des biens donnés à bail.

Il pourra effectuer tout changement des biens loués qu'il jugera utile, à condition toutefois de ne pas en diminuer la valeur.

À ce sujet, il restera garant à l'égard du bailleur de l'absence de toute pollution chimique, biologique ou autres.

Empiètement - Usurpations

L'**EMPHYTEOTE** s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le **BAILLEUR** de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 4768 du Code civil, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

Destination des lieux

L'**EMPHYTEOTE** pourra librement affecter les lieux loués.

Affichage sur les murs et bâtiments

Ce droit est réservé à l'**EMPHYTEOTE** pour ses propres productions.

Réparations locatives ou de menu entretien

L'**EMPHYTEOTE** devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives.

En outre, il n'a aucune obligation d'améliorer.

Il rendra au bailleur, en fin de bail, les biens loués en parfait état d'entretien.

Grosses réparations - Reconstruction.

Conformément aux dispositions de l'article L 451-8 deuxième alinéa du Code rural et de la pêche maritime, l'**EMPHYTEOTE**, en ce qui concerne les constructions existant au moment du bail et celles qui auront été élevées par la suite, est tenu des réparations de toute nature sans obligation de reconstruire les bâtiments s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, force majeure ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.

Mise aux normes des bâtiments

De convention expresse, le **BAILLEUR** ne sera pas tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments d'exploitation existant à ce jour avec les règles de protection de l'environnement imposées par l'autorité administrative.

Toutefois, le **BAILLEUR** autorise, d'ores et déjà, l'**EMPHYTEOTE** à effectuer ces travaux.

L'**EMPHYTEOTE** informera alors le **BAILLEUR** de toutes les mesures qu'il aura pu prendre pour parvenir à cette mise aux normes techniques.

Assurances.

L'**EMPHYTEOTE** devra, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante ;

- son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant le fonds ;
- le recours des propriétaires et le risque des voisins ;
- ses salariés contre les risques d'accident du travail.

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera de tout au **BAILLEUR** par la production des polices et des quittances.

L'**EMPHYTEOTE** répond de l'incendie sauf à prouver le cas fortuit, la force majeure ou le vice de construction antérieure aux présentes, ou que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

Changement du fonds - Constructions - Améliorations

L'**EMPHYTEOTE** ne peut opérer dans le fonds de changement pouvant en diminuer la valeur.

Il peut effectuer sur le fonds dont il s'agit, sans l'autorisation du **BAILLEUR**, toutes constructions et toutes améliorations.

L'**EMPHYTEOTE** pourra ainsi faire aux biens loués toutes les améliorations qu'il jugera utiles, et toutes constructions nouvelles, à ses frais, à charge pour lui de solliciter toutes les autorisations administratives nécessaires, et notamment de faire toute demande de permis de construire ou toute déclaration de travaux requises par la réglementation en vigueur, et de respecter les droits des tiers, et notamment des propriétaires riverains.

Il sera également tenu, en qualité de maître de l'ouvrage, de souscrire toutes assurances de construction, et notamment toutes assurances dommages ouvrage et assurances de responsabilité.

S'il fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire ni réclamer à cet égard aucune indemnité au **BAILLEUR** en fin de bail.

Droit d'accession

L'**EMPHYTEOTE** profite du droit d'accession pendant toute la durée du bail.

Cas fortuits. Reconstruction

L'**EMPHYTEOTE** ne pourra demander aucune réduction de la redevance pour cause de perte partielle des biens loués.

Mais il ne sera pas obligé de reconstruire les bâtiments, s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, par force majeure ou qu'ils ont péri en raison d'un vice de construction antérieure au bail.

Servitudes

L'**EMPHYTEOTE** peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives et le grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail, à charge d'avertir le **BAILLEUR**.

Charges et contributions

Il assumera seul toutes les charges et contributions du bien loué, et notamment les impôts

Fin du bail - Obligation de l'EMPHYTEOTE

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, l'**EMPHYTEOTE** devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail.

Il ne pourra pas demander au **BAILLEUR** d'indemnité en contrepartie des améliorations qu'il aura effectuées.

CESSION - HYPOTHEQUE - APPORT EN SOCIETE - SOUS-LOCATION

Cession du bail - Hypothèque

Le bail confère à l'**EMPHYTEOTE** un droit réel susceptible d'hypothèque, en outre ce droit peut être sous-loué, cédé et saisi.

Ainsi, il pourra librement céder tous les droits qu'il tient du présent contrat ou encore en faire l'apport à une société, à condition d'en informer le bailleur au préalable et dans les formes prévues par l'article 1690 du Code civil.

Il pourra également hypothéquer les droits réels qui lui sont conférés par le présent bail à charge de prévenir également le bailleur au préalable.

Apport à une société

Tout apport à une société devra, pour être opposable au **BAILLEUR**, lui être signifié conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Sous-location

L'**EMPHYTEOTE** pourra librement sous-louer les biens ci-dessus désignés, pour la durée du bail restant à courir ou pour une durée inférieure.

REDEVANCE - FISCALITE

REDEVANCE

Le Bail est consenti et accepté moyennant une redevance **capitalisée d'un montant de TROIS CENT QUINZE MILLE EUROS (315.000,00 EUR)**

MODALITES DE PAIEMENT

Le **PRENEUR** s'engage à payer la redevance unique ci-dessus exprimée au plus tard dans les trente (30) jours de la mise à disposition des locaux loués.

Le paiement aura lieu par la comptabilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

Le représentant de la CUMA DES RATONS LAVEURS déclare que la coopérative a obtenu un prêt d'un montant de ### EUR qui lui a été accordé par le CREDIT AGRICOLE ALSACE VOSGES pour le règlement de cette redevance.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le **BAILLEUR** déclare ne pas opter pour la soumission du présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée.

PRIVILEGE

Le **BAILLEUR** profitera du privilège prévu par l'article 2332 du Code civil pour le paiement de la redevance due en vertu des présentes, pour les réparations locatives et pour tout ce qui concerne l'exécution du bail, et généralement, pour toute créance résultant au profit du bailleur de l'occupation des lieux à quelque titre que ce soit.

RESILIATION DU BAIL

a) A la demande de l'EMPHYTEOTE.

L'**EMPHYTEOTE** pourra demander la résiliation du bail en cas de destruction, par cas fortuit, d'un bien loué compromettant l'équilibre économique du fonds loué.

Il est précisé que le **EMPHYTEOTE** ne peut se libérer de la redevance ni se soustraire à ses obligations en délaissant le fonds.

b) A la demande du BAILLEUR

Le **BAILLEUR** peut demander la résiliation du bail :

- à défaut de paiement de la redevance unique,
- en cas d'agissements de l'**EMPHYTEOTE** de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds,
- en cas d'inexécution des conditions du présent bail.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons.

Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en **zone 3**.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions NOTARISQUES est annexé.

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Le secteur d'information sur les sols situé 4 rue du Parc (site actuel de l'Espace culturel Le Parc) et référencé sous numéro 68SIS07021 est créé sur la commune de RIBEAUVILLE par arrêté préfectoral du 9 janvier 2019.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est compris dans l'état NOTARISQUES annexé.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argilo-limoneux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone # {

Une copie de la cartographie est comprise dans l'état NOTARISQUES annexé.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Ces consultations sont comprises dans l'état NOTARISQUES susvisé.

FORMALITES - CLOTURE

LIVRE FONCIER

Ce bail sera inscrit au livre foncier de RIBEAUVILLE.

Les parties consentent et requièrent l'inscription au Livre foncier de RIBEAUVILLE, à la charge du BIEN ci-dessus désigné :

- du présent bail emphytéotique au profit du **PRENEUR**.
- et d'une restriction au droit de disposer au profit de la Commune afin que cette dernière donne son accord en cas de cession ou de prise de garantie sur le bien.

Il est également requis, du consentement des parties, l'ouverture d'un feuillet spécial au nom de la **CUMA DES RATONS LAVEURS DE RIBEAUVILLE, PRENEUR**, indiquant l'existence du droit d'emphytéose sur les immeubles ci-dessus.

Les parties renoncent à la notification prescrite par l'article 49 du décret sur la tenue du Livre foncier contre remise d'un certificat d'inscription au notaire soussigné.

ENREGISTREMENT

Le présent bail emphytéotique est soumis à la taxe de publicité foncière prévu par l'article 742 du Code général des impôts au taux de 0,715 % sur le montant du loyer dû savoir la somme de 315.000,00 EUR, ainsi déclaré.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au **BAILLEUR**.

FRAIS

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail est à la charge de l'**EMPHYTEOTE**, qui s'oblige à leur paiement.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

EXÉCUTION FORCÉE

L'EMPHYTEOTE – PRENEUR par l'intermédiaire de son représentant à ses qualités, se soumet à l'exécution forcée immédiate dans tous ses biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément aux dispositions de l'article L 111-5 du Code des procédures civiles d'exécution, pour toute obligation résultant des présentes.

Il consent aussi à la délivrance immédiate à ses frais d'une copie exécutoire des présentes.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès. L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : selar.genapi@notaires.fr. Si les personnes estiment, après avoir contactées l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

RÉCAPITULATIF DES ANNEXES

TYPE D'ANNEXES	référence (titre)
Extrait des délibérations du Conseil Municipal Avis Domaines	Présence - représentation
Copie des délibérations ###	Présence - représentation
Copie de l'arrêté de PA du	Lotissement communal

21/12/2018	
Copie du PVA 1503 Copie du PVA 1520	Documents d'arpentage
Plan cadastral	Désignation
Plans de la construction projetée ## notice descriptive	Désignation
Descriptif de bornage	Bornage
Etat NOTARISQUES	Diagnostics environnementaux

DONT ACTE sur vingt et un pages**Comprenant**

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture prise et faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

BAILLEUR	
-----------------	--

EMPHYTEOTE	
-------------------	--

Me THUET	
-----------------	--

COMPTES	DEPENSES FONCTIONNEMENT	MONTANT	COMPTES	RECETTES FONCTIONNEMENT	MONTANT
C/0102	Fournitures diverses - matériel	35 000,00	C/0101	Petite Caisse	35 000,00
C/0103	Représentations publiques (participation de commandite et honoraires)	25 000,00			
C/0105	Vieilles techniques	5 500,00	C/0106	Subvention Centre national de l'air	5 500,00
C/0107	Encas et repas	25 000,00	C/0108	Opération solidarité La Poste (abonnement de 135 002€)	25 000,00
C/0109	Résolution compresseur soufflerie Zone	3 000,00	C/0110	ACTIV. DÉPENSES DE DÉVELOPPEMENT	25 000,00
C/0111	Buquelles, voirie (aménagement accotement Riv. Ste. Marie/Armel)	30 000,00			
C/0112	Unité de cannelure dans Courbevoie et autres Ventes	30 000,00			
C/0113	Travaux simplification "unités" dans postes cyclables et remplacement	25 000,00	C/0114	Travaux sur les bus	25 000,00
C/0115	Entrées en déblage - voirie - réparations diverses	22 000,00	C/0115	Opérations de maintenance	22 000,00
C/0116	Acquisitions diverses (logiciels ou matériels)	24 000,00			
C/0117	Matériels / dépenses diverses	24 000,00			
C/0118	Vieilles dépenses diverses (matériel, matériel)	24 000,00			
C/0119	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0120	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0121	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0122	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0123	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0124	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0125	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0126	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0127	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0128	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0129	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0130	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0131	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0132	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0133	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0134	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0135	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0136	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0137	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0138	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0139	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0140	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0141	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0142	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0143	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0144	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0145	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0146	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0147	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0148	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0149	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0150	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0151	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0152	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0153	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0154	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0155	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0156	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0157	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0158	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0159	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0160	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0161	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0162	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0163	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0164	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0165	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0166	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0167	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0168	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0169	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0170	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0171	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0172	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0173	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0174	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0175	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0176	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0177	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0178	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0179	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0180	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0181	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0182	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0183	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0184	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0185	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0186	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0187	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0188	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0189	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0190	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0191	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0192	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0193	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0194	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0195	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0196	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0197	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0198	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0199	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0200	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0201	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0202	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0203	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0204	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0205	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0206	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0207	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0208	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0209	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0210	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0211	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0212	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0213	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0214	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0215	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0216	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0217	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0218	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0219	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0220	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0221	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0222	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0223	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0224	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0225	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0226	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0227	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0228	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0229	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0230	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0231	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0232	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0233	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0234	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0235	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0236	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0237	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0238	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0239	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0240	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0241	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0242	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0243	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0244	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0245	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0246	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0247	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0248	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0249	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0250	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0251	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0252	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0253	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0254	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0255	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0256	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0257	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0258	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0259	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0260	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0261	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0262	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0263	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0264	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0265	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0266	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0267	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0268	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0269	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0270	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0271	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0272	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0273	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0274	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0275	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0276	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0277	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0278	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0279	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0280	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0281	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0282	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0283	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0284	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0285	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0286	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0287	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0288	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0289	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0290	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0291	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0292	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0293	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0294	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0295	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0296	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0297	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0298	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0299	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0300	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0301	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0302	Personnel hiérarchisé	20 000,00			
C/0303	Personnel non hiérarchisé	20 000,00			
C/0304	Personnel hiérarchisé	20 000,00			

REGLEMENT DE FORMATION

Modalités de mise en œuvre des différents
dispositifs de formation pour les agents de
la Ville de Ribeauvillé

Service des Ressources Humaines

Novembre 2022

SOMMAIRE

1. PREAMBULE - Introduction au droit à la formation dans la fonction publique territoriale	3
1.1 LE DROIT A LA FORMATION, C'EST QUOI ?	3
1.2 LE CADRE JURIDIQUE	4
2. LA FORMATION : Avec qui ?	6
2.1 LES ACTEURS INTERNES A LA COLLECTIVITE	6
2.2 LES INSTANCES CONSULTATIVES	6
2.3 Le CNFPT	7
2.4 LES AUTRES ACTEURS	7
3. LA FORMATION : quelle procédure ?	8
3.1 LE PLAN DE FORMATION	8
3.2 LES MODALITES D'INSCRIPTION AUX FORMATIONS	8
3.3 LES REGLES DE PRIORITE DE DEPART EN FORMATION	9
4. LA FORMATION : comment ça fonctionne ?	11
4.1 LES FORMATIONS STATUTAIRES OBLIGATOIRES	11
4.2 LES FORMATIONS NEGOCIEES	14
4.3 LES OUTILS DE FORMATIONS NEGOCIEES	18
5. LES CONDITIONS D'EXERCICE DE LA FORMATION AU SEIN DE LA COLLECTIVITE	27
5.1 TEMPS DE TRAVAIL	27
5.2 ORDRE DE MISSION	28
5.3 PRISE EN CHARGE DES FRAIS ANNEXES	28

1. PREAMBULE - INTRODUCTION AU DROIT A LA FORMATION DANS LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE

1.1 LE DROIT A LA FORMATION, C'EST QUOI ?

Le droit à la formation professionnelle tout au long de la vie est un droit reconnu par les statuts de la Fonction publique territoriale. Il est garanti à tous les agents de la collectivité, quel que soit leur statut - titulaires, stagiaires et contractuels, etc. - ainsi qu'aux personnes concourant à une mission de service public au sein de la collectivité.

Encadré par les textes, ce droit est grevé de critères de priorisation pour garantir les obligations et la continuité du service public.

La formation professionnelle tout au long de la vie des agents des collectivités territoriales et des établissements publics a pour objet de leur permettre d'exercer avec la meilleure efficacité les fonctions qui leur sont confiées en vue de la satisfaction des besoins des usagers et du plein accomplissement des missions du service. Elle doit favoriser le développement de leurs compétences, faciliter leur accès aux différents niveaux de qualification professionnelle existants, permettre leur adaptation au changement des techniques et à la révolution de l'emploi territorial et contribuer à leur intégration et à leur promotion sociale. Elle doit également favoriser leur mobilité ainsi que la réalisation de leurs aspirations personnelles et créer les conditions d'une égalité effective, en particulier entre les hommes et les femmes, pour l'accès aux différents grades et emplois.

• Les objectifs

La formation joue un rôle clef dans la politique mise en œuvre par la collectivité. Elle constitue un outil essentiel dans la recherche d'un accroissement constant de la qualité du service public.

La formation professionnelle « tout au long de la vie » fait de l'agent l'acteur principal de son parcours professionnel en lui offrant une plus grande souplesse dans l'organisation de sa carrière et de son parcours professionnel.

• La formation :

- doit assurer la cohérence entre les orientations générales de la collectivité en matière de formation et les souhaits individuels des agents ;
- doit favoriser le développement des compétences, elle tient une place primordiale dans la gestion prévisionnelle des effectifs et des compétences ;
- doit faciliter l'accès aux différents niveaux de qualification professionnelle existants, elle prend toute son importance dans le cadre d'une démarche de professionnalisation des agents ;
- doit être un levier fort pour la collectivité, afin d'accompagner les changements de pratiques et de métiers : nouvelles réglementations, nouvelles technologies... ;
- doit participer à rendre chaque agent acteur de sa carrière ;
- doit contribuer à leur intégration et à leur promotion sociale ;
- constitue également un outil de gestion du parcours individuel des agents ;

- peut leur offrir une évolution de carrière par l'intermédiaire des concours et examens professionnels ou leur faciliter l'obtention de diplômes grâce à la validation des acquis de l'expérience (VAE).

Il est précisé que la formation professionnelle tout au long de la vie des agents territoriaux a pour objet de leur permettre d'exercer avec la meilleure efficacité les fonctions qui leur sont confiées en vue de la satisfaction des usagers et du plein accomplissement des missions du service.

Elle doit également favoriser leur mobilité ainsi que la réalisation de leurs aspirations personnelles et créer les conditions d'une égalité effective, en particulier entre les hommes et les femmes, pour l'accès aux différents grades et emplois.

Le règlement de formation est un document qui permet de clarifier et de définir dans la collectivité, les différentes règles dans lesquelles s'inscrit la politique de formation.

- Le règlement de formation :
 - constitue un outil de sensibilisation et de communication sur la politique de formation de la collectivité,
 - constitue un guide présentant les dispositifs de formation ainsi que les procédures concernant les conditions d'exercice de la formation dans la collectivité.
 - permet à chaque agent de connaître ses droits et obligations ainsi que ses interlocuteurs en matière de formation, les différentes formations auxquelles il peut prétendre, leurs conditions et modalités d'exercice.

1.2 LE CADRE JURIDIQUE

Le régime de la formation des agents territoriaux est prévu par les textes suivants :

- la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 portant droits et obligations des fonctionnaires ;
- la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale ;
- la loi n°84-594 du 12 juillet 1984 modifiée relative à la formation des agents de la Fonction Publique Territoriale ;
- la loi n°2007-209 du 19 février 2007 relative à la fonction publique territoriale ;
- le Code général de la fonction publique ;

2. LA FORMATION : AVEC QUI ?

2.1 LES ACTEURS INTERNES A LA COLLECTIVITE

L'AUTORITE TERRITORIALE autorise le départ en formation, soumis aux nécessités de service :

- elle procède à l'inscription dématérialisée des agents sur le site du CNFPT en vue, notamment, de l'organisation des formations statutaires obligatoires ;
- elle évalue et participe à la définition des besoins individuels et collectifs des agents de la collectivité ;
- elle informe chaque année les agents de leur situation au regard des formations statutaires obligatoires et du total des droits acquis au titre du compte personnel de formation (CPF).

LES AGENTS sont au cœur du processus de formation :

- les agents stagiaires, titulaires, contractuels de droit public qui occupent un emploi permanent sont concernés par la formation dans les conditions prévues par les textes de référence.
- sont également concernés les agents en congé parental.
- les agents en congé de maladie, d'accident de service ou en congé de maternité ne peuvent pas participer aux actions de formation.
- un accès à la formation peut néanmoins être envisagé pour les agents concernés par une procédure de reclassement pour inaptitude physique.
- les agents en position de disponibilité sont exclus des formations prises en charge par l'employeur.

2.2 LES INSTANCES CONSULTATIVES

- LE COMITE SOCIAL TERRITORIAL (CST A COMPTER DE 2022) de la collectivité ou du centre de gestion doit être consulté pour avis sur toutes les dispositions générales relatives à la formation, notamment sur le plan de formation.

Le bilan des actions de formation est présenté au CT, notamment dans le cadre du rapport sur l'état de la collectivité.

- LA COMMISSION ADMINISTRATIVE PARITAIRE (CAP) compétente doit être consultée pour avis sur des questions d'ordre individuel relatives à la formation et préalablement à un deuxième refus successif opposé à un agent demandant à suivre une action de formation de perfectionnement, de préparation à un concours ou examen professionnel, ou une action de formation personnelle, ainsi que préalablement à un troisième refus successif opposé à un agent demandant à faire valoir une action de formation dans le cadre de son compte personnel de formation.

Par ailleurs, toute décision de refus opposée à une demande de mobilisation du compte personnel de formation doit être motivée et peut être contestée à l'initiative de l'agent devant la CAP.

2.3 LE CNFPT

C'est l'établissement public chargé de dispenser les formations, auquel la collectivité verse une cotisation correspondant à 0,9 % de la masse salariale. L'organisme présente une offre de formation couvrant l'ensemble des métiers territoriaux.

2.4 LES AUTRES ACTEURS

Pour la réalisation des actions de formation, la collectivité fait appel à des prestataires de formation privés ou publics, retenus selon les règles de la concurrence publique, soit par l'intermédiaire de la Délégation régionale du CNFPT Grand-Est, soit directement par la collectivité.

Il existe également des formateurs internes amenés à dispenser des formations du domaine de la sécurité et de la santé au travail.

3. LA FORMATION : QUELLE PROCEDURE ?

3.1 LE PLAN DE FORMATION

C'est un document annuel ou pluriannuel qui recense les actions de formation prévues pour les agents de la collectivité.

On peut y trouver :

- les formations obligatoires d'intégration et de professionnalisation définies par les statuts particuliers ;
- la formation de perfectionnement dispensée en cours de carrière à la demande de l'employeur ou de l'agent ;
- la formation de préparation aux concours et examens professionnels de la fonction publique
- la formation personnelle suivie à l'initiative de l'agent ;
- les actions de lutte contre l'illettrisme et d'apprentissage de la langue française.

Le plan de formation explique les objectifs et projets de la collectivité pour les années concernées.

Il définit la programmation des formations et fixe leur budget.

Il est établi à partir du recensement des besoins de formation exprimés par les agents lors des entretiens professionnels annuels et fixe les priorités de la collectivité.

Il pourra être suivi d'une évaluation de chacune des actions de formation réalisée par le responsable hiérarchique direct de l'agent récemment formé afin d'évaluer la transposition des acquis en situation de travail.

Le plan de formation est soumis à l'organe délibérant après avis du Comité Technique ou Comité Social Territorial (à partir de fin 2022).

Il est obligatoirement validé par l'Autorité territoriale qui doit y trouver la concrétisation des orientations générales. Il est transmis à la Délégation régionale du Centre National de la Fonction Publique Territoriale.

Il peut être consulté auprès du service des ressources humaines.

3.2 LES MODALITES D'INSCRIPTION AUX FORMATIONS

L'organisation des départs en formation relève de la responsabilité de la hiérarchie, garante de la bonne marche du service.

La formation est donc subordonnée aux nécessités de services, aux orientations du plan de formation ainsi qu'aux disponibilités budgétaires.

La formation est un acte volontaire, mais les agents sont tenus de suivre les formations obligatoires définies par les statuts.

- **LE RECUEIL DES BESOINS EN FORMATION**

Les besoins de formation obéissent aux modalités suivantes : ils sont consignés dans un écrit avec les signatures de l'agent, du Responsable de service et de la Direction Générale des Services. Ce recensement est effectué annuellement au cours des entretiens professionnels individuels passés par chacun des agents. Lors de cette entrevue, ces besoins sont hiérarchisés et éventuellement programmés.

Pour toute demande de formation formulée en dehors des entretiens individuels, il y a lieu de se rapprocher du responsable de service pour validation (par l'intermédiaire du site <https://inscription.cnfpt.fr/> pour les formations du CNFPT ou tout autre moyen pour les autres organismes).

- **LA PROCEDURE D'INSCRIPTION (APRES ETABLISSEMENT DU PLAN DE FORMATION)**

Stage CNFPT

L'agent formule sa demande de stage à son responsable hiérarchique, accompagnée des documents précisant le lieu du stage, les dates, les conditions d'inscription, le tarif et les modalités de ce stage au regard des objectifs du service et de ses missions. Après accord du responsable, l'agent procède à sa pré-inscription sur la plateforme d'inscription dématérialisée accessible via le site du CNFPT www.cnfpt.fr.

Stage organisé par un organisme privé

L'agent formule sa demande de stage à son responsable hiérarchique, accompagnée des documents précisant le lieu du stage, les dates, les conditions d'inscription, le tarif et les modalités de ce stage au regard des objectifs du service et de ses missions. Après accord du responsable, le service des Ressources Humaines procédera à son inscription selon modalités de ladite formation.

Tout désistement doit être signalé dans les meilleurs délais et justifié par l'agent.

3.3 LES REGLES DE PRIORITE DE DEPART EN FORMATION

- **LES REGLES DE PRIORITE PAR TYPE DE FORMATION**

Priorité n°1

- les formations statutaires obligatoires qui conditionnent le déroulement de carrière de l'agent ;
- les formations obligatoires liées à l'hygiène, la sécurité et les conditions de travail.

Priorité °2

- les formations de perfectionnement demandées par la collectivité et qui conditionnent la réussite des projets engagés par celle-ci ;
- les formations de perfectionnement à l'initiative de l'agent ;
- les formations conditionnant l'évolution promotionnelle de l'agent (préparation aux concours et examens professionnels) ;
- les formations liées à la maîtrise de la langue française.

Priorité n°3

- Les formations personnelles.
 - **DANS LE CADRE DU CPF**

Certaines requêtes sont considérées comme prioritaires. La collectivité ne peut pas s'opposer à une demande de formation au socle de connaissance et de compétences relevant de l'article L. 6121-2 du code du travail, mais il peut la différer dans l'année qui suit pour raison de service.

Ce socle de connaissance et de compétences de base est défini par un référentiel qui liste « l'ensemble des connaissances et des compétences qu'il est utile pour une personne de maîtriser afin de favoriser son accès à la formation professionnelle et son insertion professionnelle ».

Un certificat valide ce socle : CLÉA (www.certificat-clea.fr)

Les autres demandes sont examinées en donnant une priorité aux demandes visant à suivre :

- une action de formation, un accompagnement ou bénéficiaire d'un bilan de compétences visant à prévenir une situation d'inaptitude (formation, VAE ou Bilan) ;
- une action de formation ou un accompagnement à la validation des acquis de l'expérience par un diplôme, un titre ou une certification inscrite au répertoire national des certifications professionnelles ;
- une action de formation de préparation aux concours et examens, pour celles qui ne rentreraient pas dans la formation de perfectionnement ;
- les autres actions de formations personnelles.

Chaque situation sera ensuite appréciée en considération des critères fixés et en fonction du budget fixé.

- **LES REGLES DE PRIORITE ENTRE LES AGENTS D'UN MEME SERVICE**

Les priorités pour arbitrer entre les agents d'un même service sont définies par les critères suivants, dans l'ordre d'énumération :

- avis du responsable hiérarchique ;
- formation rendue nécessaire par la spécialité des missions confiées à l'agent ;
- nombre de formations déjà suivies par l'agent ;
- ancienneté au poste.

- **CRITERES DE PRIORITE POUR L'EXAMEN DES DEMANDES DE PREPARATION AUX CONCOURS ET EXAMENS**

- correspondance cadre d'emploi occupé envisagé avec l'emploi occupé ;
- nombre de refus antérieurs opposés à l'agent par la collectivité ;
- ancienneté dans la collectivité ;
- conditions d'exercice de la formation.

4. LA FORMATION : COMMENT ÇA FONCTIONNE ?

La formation professionnelle tout au long de la vie des agents de la fonction publique territoriale comprend différents types d'actions de formation :

- Les formations statutaires obligatoires
 - la formation d'intégration ;
 - la formation de professionnalisation au 1^{er} emploi ;
 - la formation de professionnalisation tout au long de la carrière ;
 - la formation de professionnalisation de prise de poste à responsabilité ;
 - les formations liées au code du travail ;
 - la formation des assistants de prévention et conseillers de prévention.
- Les formations négociées
 - la formation de perfectionnement ;
 - la préparation aux concours et aux examens ;
 - la formation personnelle ;
 - la formation portant sur les savoirs de base.

4.1 LES FORMATIONS STATUTAIRES OBLIGATOIRES

- LA FORMATION D'INTEGRATION

Elle a pour objectif de faciliter l'intégration des agents territoriaux par l'acquisition de connaissances relatives à l'environnement territorial dans lequel s'exercent leurs missions.

Bénéficiaires

Elle concerne les agents de toutes catégories nommés stagiaires dans un cadre d'emplois mais aussi les agents contractuels recrutés en application de l'article 3-3 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984, sauf lorsque le contrat est conclu pour une durée inférieure à un an (art 2 de la loi n°84-594 du 12 juillet 1984).

Les obligations de formation d'intégration ne s'appliquent pas aux fonctionnaires recrutés au titre de la promotion interne. Outre les agents déjà cités, il est également possible d'inscrire en formation d'intégration ;

- les agents recrutés en contrats aidés, pour lesquels un recrutement statutaire peut être envisagé par la collectivité territoriale ;
- les agents, déjà nommés et disposant d'une certaine ancienneté sur leur cadre d'emplois, désireux d'acquérir les connaissances de base sur l'environnement territorial dans lequel ils exercent leurs missions.

Contenu

La formation d'intégration porte notamment sur l'organisation et le fonctionnement des collectivités territoriales et de leurs établissements publics, les services publics locaux et le déroulement de carrière des fonctionnaires territoriaux.

Dès la nomination d'un fonctionnaire bénéficiant de la formation d'intégration, la collectivité en informe la Délégation Régionale du CNFPT via la plateforme d'Inscription En Ligne (IEL) en vue de l'organisation de cette formation. Elle est dispensée au cours de l'année de stage de l'agent dans son cadre d'emplois.

A noter que la durée de la formation d'intégration est fongible avec la formation de professionnalisation au premier emploi en cas de dispense de formation d'intégration. C'est-à-dire que les jours non utilisés au titre de cette formation peuvent être utilisés pour augmenter la durée de la formation d'adaptation à l'emploi.

Sauf dispositions statutaires contraires, la titularisation est subordonnée au respect de l'obligation de suivi de la formation d'intégration.

- Décret n°2008-512 du 29 mai 2008 – Chapitre II
- Décret n°2015-1835 du 29 octobre 2015

- **LA FORMATION DE PROFESSIONNALISATION**

Bénéficiaires

Elle concerne les fonctionnaires de toutes catégories ainsi que les agents contractuels recrutés en application de l'article 3-3 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984, sauf lorsque le contrat est conclu pour une durée inférieure à un an, pour permettre leur adaptation à l'emploi et le maintien à niveau de leurs compétences.

Les formations de professionnalisation apparaissent à 3 moments :

- au premier emploi, dans les 2 années qui suivent la nomination ;
- tout au long de la carrière, par période de 5 ans (début une fois que les conditions de suivi de la formation de professionnalisation au 1^{er} emploi sont remplies) ;
- à la suite de l'affectation sur un poste à responsabilité, dans un délai de 6 mois à compter de l'affectation sur le poste.

Les programmes sont adaptés aux missions des emplois définies dans les statuts particuliers.

La formation de professionnalisation doit s'organiser en conséquence autour d'un parcours individualisé de formation professionnalisant, permettant aux agents de s'approprier les éléments de connaissances et de savoirs faire techniques et relationnels en situation de travail.

Les statuts particuliers des cadres d'emplois définissent les durées minimale et maximale de ces formations, ainsi que la périodicité de la formation de professionnalisation tout au long de la carrière.

L'autorité territoriale détermine la durée et la nature des actions de formation de professionnalisation suivies par chaque agent en fonction de l'évaluation des besoins de ce dernier et après concertation avec celui-ci. A défaut d'accord, l'agent suit une formation de la durée minimum fixée par le statut particulier et dont le contenu est défini par l'autorité territoriale, en concertation avec le Centre national de la fonction publique territoriale.

Le CNFPT organise ces formations, toutefois il peut être fait appel à un autre prestataire pour des formations spécifiques.

Sauf dispositions statutaires contraires, l'accès à un nouveau cadre d'emplois par la voie de la promotion interne, est subordonné au respect de la réalisation de toutes les formations de professionnalisation prévues dans le cadre d'emplois d'origine (décret n°2008-512 du 29 mai 2008 – Chapitre III).

Récapitulatif

Types de formation	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C
Intégration	10 jours		5 jours
Professionnalisation 1 ^{er} emploi	5 jours mini 10 jours maxi	5 jours mini 10 jours maxi	3 jours mini 10 jours maxi
Professionnalisation tout au long de la carrière	2 jours mini 10 jours maxi		
Professionnalisation pour prise de poste à responsabilité	3 jours mini 10 jours maxi		

- LES FORMATIONS LIEES AU CODE DU TRAVAIL

Certaines fonctions exercées par les agents territoriaux sont soumises à des obligations de formation imposées par le code du travail.

La collectivité doit obligatoirement former ses agents à la sécurité afin de prévenir les risques professionnels (décret n°85-603 du 10 juin 1985 relatif à l'hygiène et à la sécurité au travail ainsi qu'à la médecine professionnelle et préventive dans la fonction publique territoriale).

Cette obligation peut prendre plusieurs formes :

- **UNE HABILITATION** : une habilitation électrique, délivrée par la collectivité est obligatoire pour tout personne souhaitant intervenir, même de fréquence ponctuelle, sur une installation électrique (art. R4544-9 à R4544-11 du Code du travail),
- **UN RECYCLAGE** : une remise à niveau à la diligence de l'autorité territoriale en fonction des formations, mais tous les 2 ans après une formation de sauveteurs secouristes du travail.

LA FORMATION DES ASSISTANTS DE PREVENTION ET CONSEILLERS DE PREVENTION

La collectivité désigne le ou les agents chargés d'assurer, sous sa responsabilité, la mise en œuvre des règles d'hygiène et de sécurité (article 4 décret n°85-603 du 10 juin 1985 relatif à l'hygiène et à la sécurité au travail ainsi qu'à la médecine professionnelle et préventive dans la fonction publique territoriale). Elle informe le Comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail de la désignation de l'assistant de prévention et/ou du conseiller de prévention.

Les agents désignés bénéficient d'une formation pratique et appropriée en hygiène et sécurité, tout au long de leur carrière (article 4-2 du décret n°85-603 du 10 juin 1985 relatif à l'hygiène et à la sécurité au travail ainsi qu'à la médecine professionnelle et préventive dans la fonction publique territoriale).

UNE FORMATION PREALABLE A LA PRISE DE FONCTION, de 5 jours minimum pour un assistant de prévention, et de 7 jours pour un conseiller de prévention, qui porte principalement sur la réglementation applicable en matière d'hygiène et de sécurité, les enjeux de la prévention en matière de sécurité et de la santé au travail, sur la prévention des risques au travail, et sur l'acquisition de pratiques et d'outils tels que la rédaction de rapports et comptes rendus de visites ou de réunions ;

UNE FORMATION CONTINUE d'une durée minimale de deux jours à l'issue de la première année, et d'un jour par an les années suivantes, portant sur l'évaluation des pratiques et la mise à jour des connaissances et des méthodes de travail

Les modalités de cette formation sont définies par l'arrêté du 29 janvier 2015 relatif à la formation préalable à la prise de fonction et à la formation continue des agents chargés de la mise en œuvre des règles d'hygiène et de sécurité dans la fonction publique territoriale

• LES DISPENSES DE FORMATION

Une dispense totale ou partielle de ces formations obligatoires peut être accordée à l'agent compte tenu des formations professionnelles et des bilans de compétences dont il peut bénéficier dans sa carrière.

Cette dispense peut également être accordée à l'agent qui justifie d'une formation sanctionnée par un titre ou un diplôme reconnu par l'Etat ou d'une expérience professionnelle.

Les formations ou l'expérience professionnelle doivent être en adéquation avec les responsabilités qui incombent aux agents compte tenu des missions définies par le statut particulier qui leur est applicable. La durée de l'expérience prise en compte est au minimum de trois ans.

POUR LES DISPENSES DE FORMATIONS D'INTEGRATION : le dossier doit être imprimé à partir du site www.cnfpt.fr, plateforme IEL, complété par l'agent et l'autorité territoriale, puis transmis par voie postale à la Délégation Régionale du CNFPT.

POUR LES DISPENSES DE FORMATIONS DE PROFESSIONNALISATION : la saisie des données s'effectue en ligne ; le dossier est transmis via la plateforme IEL.

4.2 LES FORMATIONS NEGOCIEES

• LA FORMATION DE PERFECTIONNEMENT

Bénéficiaires

Tous les agents titulaires, stagiaires ou contractuels sous réserve de l'avis du Responsable de service et de l'Autorité territoriale.

C'est une formation complémentaire aux formations statutaires. Elle doit être en lien avec les fonctions exercées par l'agent, sauf en cas de préparation à une mobilité de poste.

La formation de perfectionnement peut être utilisée pour :

- assurer l'adaptation de l'agent à son poste de travail ;
- veiller au maintien des capacités à occuper un emploi ;

- contribuer au développement des compétences de l'agent dans une perspective d'évolution professionnelle.

La formation de perfectionnement peut être à l'initiative de l'agent ou réalisée à la demande du Responsable de service dans le cadre d'un projet global de service ou à la demande de la Direction. Elle est accordée sous réserve des nécessités de service (Décret 2007-1845 du 26 décembre 2007 – Art. 1^{er})

A l'initiative de l'employeur

Une formation de perfectionnement peut se révéler nécessaire, voire obligatoire du fait d'une évolution de la réglementation ou de la modernisation des techniques de travail dans les services.

Dans ce cas, elle **s'impose à l'agent**, celle-ci ne peut donc pas être réalisée au titre du compte personnel de formation (CPF) (Décret 2007-1845 du 26 décembre 2007 – Art. 5).

A la demande de l'agent

L'agent peut, à l'occasion de son entretien annuel d'évaluation, demander une formation de perfectionnement.

La formation de perfectionnement à l'initiative de l'agent sera réalisée au titre du CPF uniquement si elle est demandée dans le cadre d'un projet d'évolution professionnelle.

• LES FORMATIONS DE PREPARATION AUX CONCOURS ET AUX EXAMENS PROFESSIONNELS

Ces formations ont pour objectif de permettre aux fonctionnaires de se préparer à un avancement de grade ou à un changement de cadre d'emplois par voie de promotion interne ou de concours interne (Décret 2007-1845 du 26 décembre 2007 – Art. 6)

Bénéficiaires

Les agents titulaires et contractuels peuvent bénéficier des actions de préparation aux concours et aux examens professionnels.

Mise en œuvre

Ce type de formation pourra être accordé au titre de deux dispositifs en fonction des orientations de la collectivité :

- AU TITRE DE LA FORMATION DE PERFECTIONNEMENT lorsque la préparation au concours ou à l'examen vise à obtenir le grade immédiatement supérieur à celui détenu par l'agent (déroulé de carrières « classique ») ;
- AU TITRE DU CPF dans les autres cas de figure (grade non immédiatement supérieur ou changement de filière).

Afin de dégager du temps de préparation personnelle, le CPF peut être utilisé en combinaison avec le compte épargne temps dans une limite de 5 jours au total par année civile. Dans ce cas, l'agent public doit privilégier le recours au CET, l'utilisation du CPF dans cette finalité n'ayant qu'un caractère subsidiaire.

Le calendrier est validé par l'employeur. Un agent qui ne se présenterait pas de manière réitérée aux concours et examens auxquels il est inscrit pourrait se voir opposer un refus. Lorsque l'agent utilise ses droits CPF pour du temps de préparation personnelle, il doit justifier auprès de son employeur de sa présence aux épreuves du concours ou examen professionnel.

Cette possibilité bénéficie aussi bien aux agents inscrits à une action de préparation qu'à ceux qui n'en suivent pas.

Inscription

L'inscription à une préparation de concours et d'examen professionnel est autorisée si le demandeur remplit les conditions statutaires nécessaires à la présentation au concours ou à l'examen professionnel.

Après accord de l'Autorité territoriale, l'agent se préinscrit en ligne sur le site www.cnfpt.fr

Le CNFPT informera la collectivité et l'agent de la convocation de ce dernier à des tests obligatoires préalables à l'entrée en préparation.

A l'issue, le CNFPT communique la décision définitive d'orientation au candidat et à la collectivité : avis défavorable, acceptation en préparation ou orientation vers une formation tremplin.

- Les formations tremlins

Ce dispositif s'adresse aux agents qui, préalablement à une préparation à un concours ou à un examen professionnel de catégorie A, B ou C, doivent consolider leurs connaissances en français, mathématiques ou encore en expression orale.

Ce dispositif s'adresse également à ceux qui, indépendamment de toute préparation à un concours ou à un examen professionnel, veulent renforcer leurs connaissances de base afin d'être « plus à l'aise » dans l'exercice quotidien de leur pratique professionnelle.

Prise en charge des frais

- lorsque la formation est demandée au titre de la formation de perfectionnement, les frais pédagogiques sont intégralement pris en charge par la collectivité ;
- lorsque la formation est demandée au titre du CPF, la prise en charge des frais pédagogiques se fait selon les modalités et dans la limite des plafonds prévus par l'annexe 1.

Dans le cadre d'un déplacement pour suivre une préparation à un concours ou à un examen professionnel : l'indemnisation des frais de déplacement pour la préparation aux concours et examens n'est pas prévue par la réglementation applicable en la matière. En application de la jurisprudence de la CAA de Paris du 06 juin 2005, ces frais ne pourront pas être pris en charge par l'employeur.

- Décret n°2001-654 du 19 juillet 2001 relatif aux frais de déplacement
- Jurisprudence de la CAA de Paris n°01PA04086 du 06 juin 2005

En revanche, conformément à l'article 6 du décret n°2006-781 du 3 juillet 2006, l'agent dont la résidence administrative se situe en métropole, outre-mer ou à l'étranger, appelé à se présenter aux épreuves d'admissibilité ou d'admission d'un concours, d'une sélection ou d'un

examen professionnel organisé par l'administration, hors de ses résidences administrative et familiale, peut prétendre à la prise en charge de ses frais de transport entre l'une de ses résidences et le lieu où se déroulent les épreuves.

Ces frais ne peuvent être pris en charge que pour un aller-retour par année civile. Il peut être dérogé à cette disposition dans les cas où l'agent est appelé à se présenter aux épreuves d'admission d'un concours.

En pratique

- un agent qui a bénéficié d'une formation de perfectionnement ou une préparation aux concours et examens professionnels dispensée pendant les heures de service ne peut prétendre à une action de formation ayant le même objet pendant une période de 12 mois à compter de la fin de la session de formation considérée ;
- si la durée effective de l'action de formation suivie est inférieure à 8 jours ouvrés, fractionnés ou non, le délai à l'issue duquel une nouvelle demande peut être présentée est fixé à 6 mois ;
- une autorisation d'absence est donnée une seule fois par type de concours / examens par agent ;
- si le concours est réussi, délai de carence de 5 ans pour prise en charge d'une nouvelle préparation à concours ;
- lorsque plusieurs agents du même service prétendent à une préparation à concours, un choix sera opéré en fonction des nécessités de service et du budget.

Toutefois ces délais ne sont plus valables dans le cas où le fonctionnaire n'a pas pu aller au terme de sa formation en raison des nécessités de service (Décret 2007-1845 du 26 décembre 2007 – Art. 7).

• LA FORMATION PERSONNELLE

La formation est qualifiée de personnelle lorsqu'elle n'a pas de lien direct avec l'emploi occupé ou ne présente aucun intérêt pour la collectivité.

Les formations personnelles ne sont pas financées par la Collectivité. Elles n'auront pas lieu pendant le temps de travail des agents.

• LA FORMATION PORTANT SUR LE SOCLE DE CONNAISSANCES

Bénéficiaires

Les agents qui ne maîtrisent pas les compétences de base : lire, écrire, calculer, comprendre, émettre un message oral simple et se repérer dans l'espace et le temps.

Seuls les fonctionnaires en activité et les agents contractuels peuvent en bénéficier. Les fonctionnaires en congé parental et les assistants maternels et familiaux sont exclus du dispositif (Loi 84-594 du 12 juillet 1984 – Art. 6 bis)

Les formations de lutte contre l'illettrisme nécessitent plus que toute autre formation, un autre travail d'identification des besoins individuels, en amont de la formation. Le CNFPT propose un dispositif général comprenant un entretien de positionnement / orientation pour les agents en difficulté dans les compétences de base (écriture, lecture, mathématiques) ainsi qu'un dispositif intitulé « Formation aux compétences de base pour améliorer la vie

professionnelle », permettant de définir entre la Délégation régionale, la collectivité et l'agent un parcours individualisé.

L'agent qui se forme durant son temps de service conserve sa rémunération (Décret 2007-1845 du 26 décembre 2007 – Art. 4).

4.3 LES OUTILS DE FORMATIONS NEGOCIEES

- LE COMPTE PERSONNEL DE FORMATION (CPF)

Le CPF se substitue depuis le 1^{er} janvier 2017 au droit individuel à la formation (DIF) mais les agents conservent les droits acquis au titre de ce dispositif.

Le compte personnel de formation (CPF) est, avec le compte d'engagement citoyen (CEC), une des deux composantes du compte personnel d'activité (CPA).

Les objectifs

Le CPF a pour objectif, par l'utilisation des droits qu'il permet d'acquérir, de renforcer l'autonomie de son titulaire en offrant ainsi la possibilité d'accéder à une qualification ou de développer ses compétences dans le cadre d'un projet d'évolution professionnelle (interne ou externe à la collectivité).

Les droits sont attachés à la personne, ce qui signifie qu'ils sont conservés lorsqu'un agent change d'employeur que cet employeur relève du secteur public ou du secteur privé.

Acquisition des droits

Tous les agents bénéficient du CPF : aussi bien les agents titulaires, que les agents contractuels, qu'ils soient recrutés sur des emplois permanents ou non, à temps complet ou non.

Tous ces agents sont éligibles quelle que soit la durée de leur contrat. Aucune condition d'ancienneté de service n'est requise pour constituer ou pour utiliser les droits attachés au CPF.

Remarques :

- lorsque l'agent est en position de détachement, l'alimentation, l'instruction et le financement des droits relevant du CPF relèvent de l'organisme d'accueil selon les règles qui lui sont applicables ;
- lorsque l'agent est mis à disposition ou affecté auprès d'une autre administration ou d'un autre établissement que le sien, l'alimentation, l'instruction et le financement de ses droits incombent à l'administration d'origine, sauf disposition contraire prévue par la convention de mise à disposition ;
- certains congés sont pris en compte dans le calcul de l'acquisition des droits au CPF (annuels, maladie, longue maladie, longue durée, maternité, paternité, adoption, formation professionnelle, VAE, bilan de compétences, formation syndicale...) ;
- les périodes de travail à temps partiel sont assimilées à des périodes à temps complet ;
- lorsque l'agent occupe un emploi à temps non complet, l'acquisition des droits au titre du CPF est proratisée au regard de la durée de travail.

Les modalités d'alimentation

Le CPF est alimenté en heures de formation au 31 décembre de chaque année.

L'alimentation se fait selon les modalités suivantes :

- 25h maximum par année de travail jusqu'à l'acquisition d'un plafond de 150 heures (dispositif antérieur au 01/01/2020 prévoyait l'alimentation de 24h jusqu'à un plafond de 120 heures puis 12 heures jusqu'au plafond de 150 heures).

Cas particuliers :

Pour les agents de catégorie C qui n'ont pas atteint un niveau de formation sanctionné par un diplôme ou un titre professionnel enregistré et classé au niveau V du RNCP, l'alimentation se fait à hauteur de 48 heures maximum par an et le plafond est porté à 400 heures.

Un crédit d'heure supplémentaire peut, en outre, être accordé dans la limite de 150 heures, lorsque le projet d'évolution professionnelle vise à prévenir une situation d'inaptitude. Pour pouvoir bénéficier de ce crédit d'heures supplémentaires, l'agent doit produire un avis du médecin de prévention ou du médecin du travail attestant que son état de santé l'expose, compte tenu de ses conditions de travail, à un risque d'inaptitude à l'exercice de ses fonctions.

Chaque agent peut consulter les droits inscrits sur son compte en accédant à un service en ligne gratuit. Pour cela, l'agent doit s'inscrire sur le site <http://www.moncompteformation.gouv.fr>.

La portabilité

Les droits acquis précédemment à l'entrée dans la fonction publique sont concernés et inversement. En cas de changement de situation professionnelle, tout agent peut invoquer les droits qu'il a acquis auprès de toute personne morale à laquelle il se trouve affecté. C'est le nouvel employeur qui prend en charge le financement de la formation.

Le CPF étant comptabilisé en euros dans le privé et en heures dans le public, il est nécessaire d'appliquer le taux de conversion qui est de 15€ CPF « privé » = 1H CPF « public ».

L'utilisation du CPF

FORMATIONS ELIGIBLES

L'utilisation du compte personnel de formation (CPF) porte sur toute action ayant pour objet l'acquisition d'un diplôme, d'un titre, d'un certificat de qualification professionnelle ou le développement de compétences nécessaires à la mise en œuvre d'un projet d'évolution professionnelle (PEP).

Ne relèvent pas du CPF les formations relatives à l'adaptation aux fonctions exercées.

Autrement dit, toutes les actions au service d'un projet d'évolution professionnelles sont éligibles au CPF.

L'ARTICULATION DU CPF AVEC LES CONGES ET LES AUTRES COMPTES

Le CPF peut être utilisé en combinaison avec le compte épargne temps (CET) afin de préparer des examens et concours administratifs. Cependant, l'utilisation du CPF dans cette finalité n'a qu'un caractère subsidiaire, l'agent devant privilégier le recours au CET (Article 2 du décret n°2017-928 du 6 mai 2017).

Il peut également être utilisé en combinaison avec le congé de formation professionnelle, par exemple lorsque l'agent ne dispose pas de droits suffisants pour accéder à une formation.

Il peut être utilisé en complément des congés pour validation des acquis de l'expérience et pour bilan de compétences.

Les droits acquis au titre du compte d'engagement citoyen, autre composante du CPA, peuvent également être mobilisés pour se former (art. 2 décret n° 2017-928) :

- soit pour mettre en œuvre un projet d'évolution professionnelle, en complément des heures inscrites sur le CPF ;
- soit pour acquérir des compétences nécessaires à l'exercice des activités bénévoles ou de volontariat.

LA DEMANDE DE MOBILISATION DU CPF

L'agent utilise, à son initiative et sous réserve de l'accord de son administration, les heures qu'il a acquises sur son compte en vue de suivre des actions de formation.

La demande de l'agent devra parvenir par sa voie hiérarchique au service RH de la collectivité soit :

- entre le 15 janvier et le 15 mars pour une étude de l'ensemble des dossiers avant le 31 mars ;
- entre le 15 août et le 15 octobre pour une étude de l'ensemble des dossiers avant le 31 octobre.

(Possibilité pour la collectivité d'accorder des dérogations aux périodes fixées, notamment si la somme inscrite au budget au titre du CPF n'est pas épuisée).

La demande par formulaire joint en annexe n°2 de ce règlement comportera notamment les éléments suivants :

- la description détaillée du projet professionnel ;
- le programme et la nature de la formation visée (préciser si la formation est diplômante, certifiante, ou professionnalisante, les prérequis de la formation, etc.) ;
- le cas échéant l'organisme de formation sollicité si la formation ne figure pas dans l'offre de formation de l'employeur ;
- le nombre d'heures requises, le calendrier et le coût de la formation.

Par ailleurs, il convient de préciser que les formations qui figurent aux plans de formation des collectivités (article 7 de la loi n°84-594 précitée) sont réalisées principalement par le Centre national de la fonction publique territoriale (CNFPT), notamment les formations de préparation aux concours ou les formations contre l'illettrisme et pour l'apprentissage de la langue française qui sont incluses dans le CPF.

Lorsque plusieurs actions de formation permettent de satisfaire la demande de l'agent, une priorité est accordée aux actions de formation assurées par l'employeur ou mise en place au titre de la contribution versée au CNFPT.

Les actions de formation ont lieu, en priorité, sur le temps de travail. Dans ce cas, le temps de formation vaut temps de service dans l'administration.

Remarque : lorsque la durée de la formation est supérieure aux droits inscrits sur son CPF, l'agent peut, en accord avec son employeur, utiliser ses droits par anticipation, dans la limite des droits qu'il est susceptible d'acquérir au cours des deux années suivantes.

Cette alimentation par anticipation ne pourra donc pas dépasser 50 heures.

L'agent bénéficiaire d'un CDD ne pourra utiliser par anticipation des droits supérieurs à ceux qu'il peut acquérir jusqu'à la date d'expiration de son contrat.

L'autorité territoriale dispose d'un délai de 2 mois pour notifier sa décision. L'absence de réponse dans un délai 2 mois vaut refus. Cependant toute décision de refus opposée à une demande de mobilisation de son CPF par un agent doit être motivée.

INSTRUCTION DE LA DEMANDE

Lors de l'instruction des demandes de formation au titre du CPF, les requêtes sont considérées en prenant en compte les priorités évoquées au Point 3.3. de ce règlement mais également en appréciant :

- la situation de l'agent (niveau de diplôme) ;
- nombre de formations déjà suivies par l'agent ;
- ancienneté dans le poste ;
- nécessités de service
- calendrier de la formation ;
- coût de la formation, ...

REFUS DE LA DEMANDE

Toute décision de refus opposée à une demande de mobilisation du CPF doit être motivée et peut être contestée à l'initiative de l'agent devant l'instance paritaire compétente, c'est-à-dire la CAP pour les fonctionnaires, et la commission consultative paritaire (CCP) pour les agents contractuels.

L'agent a également la possibilité d'effectuer un recours gracieux, hiérarchique ou contentieux contre une décision de refus à sa demande, dans les conditions de droit commun.

Si une demande de mobilisation du CPF a été refusée pendant deux années consécutives, le rejet d'une troisième demande portant sur une action de formation de même nature ne peut être prononcé qu'après avis de l'instance paritaire compétente.

LE FINANCEMENT

L'employeur prend en charge les frais pédagogiques qui se rattachent à la formation suivie au titre du CPF dans la limite de 15 € par heure CPF mobilisé. Ainsi un agent qui dispose d'un CPF de 150 heures pourra donc mobiliser l'intégralité de ses heures pour suivre une seule et même formation à hauteur de 2 250 € à la charge de la collectivité.

Les frais annexes occasionnés comprenant les frais de déplacements, frais de péages et parkings, repas etc... ne seront pas pris en charge par la collectivité.

En cas de constat d'absence de suivi de tout ou partie de la formation sans motif valable, l'agent doit rembourser les frais engagés par la collectivité.

- **LA DISPONIBILITE**

Les fonctionnaires titulaires peuvent, sur leur demande, bénéficier d'une mise en disponibilité pour deux situations :

- pour effectuer des études ou recherches présentant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, le fonctionnaire peut passer un contrat d'études avec le CNFPT. La disponibilité ne peut excéder 3 ans et est renouvelable une fois pour la même durée. Durant cette disponibilité pour études, l'agent n'a pas la possibilité de suivre une formation ;
- pour convenance personnelle : la durée de la disponibilité ne peut, dans ce cas, excéder cinq années. Elle est renouvelable dans la limite d'une durée maximale de dix ans pour l'ensemble de la carrière, à la condition que l'intéressé, au plus tard au terme d'une période de cinq ans de disponibilité, ait accompli, après avoir été réintégré, au moins dix-huit mois de services effectifs continus dans la fonction publique.

Durant la période où l'agent utilise sa mise en disponibilité, celui-ci ne perçoit plus de rémunération.

L'agent doit faire une demande écrite auprès de l'Autorité territoriale en précisant la durée et la date souhaitée de mise en disponibilité (Décret 2007-1845 du 26 décembre 2007 – Art. 10)

Il est à noter qu'une personne en congé parental peut suivre une formation pendant son congé (Décret 2007-1845 du 26 décembre 2007 – Art 10)

- **LE CONGE DE FORMATION PROFESSIONNELLE**

Le Congé de formation permet de suivre une formation sans rapport avec l'activité professionnelle exercée ou non retenue dans le plan de formation. Les formations de préparation à un concours et à un examen professionnel peuvent être suivies au titre de ce congé (décret 2007-1845 du 26 décembre 2007 – Art. 11).

Les conditions d'octroi

Ce congé ne peut être accordé que si le fonctionnaire a accompli au moins 3 années de services effectifs dans la Fonction Publique en qualité de fonctionnaire titulaire ou stagiaire.

La durée de ce congé ne peut excéder trois ans pour l'ensemble de la carrière. Il peut être utilisé en une seule fois ou réparti sur toute la durée de la carrière en périodes de stage, d'une durée minimale équivalente à un mois à temps plein, qui peuvent être fractionnées en semaines, journées ou demi-journées.

L'agent qui a bénéficié soit d'une action de préparation aux concours et examens professionnels de la Fonction Publique, soit d'un congé de formation professionnelle, ne peut obtenir un nouveau congé de formation professionnelle dans les 12 mois qui suivent la fin de l'action de formation sauf si celle-ci n'a pu être menée à son terme en raison des nécessités de service.

La demande

La demande de formation doit être présentée 90 jours à l'avance. Elle doit indiquer la date à laquelle commence la formation puis la nature, la durée et le nom de l'organisme dispensateur de la formation.

Dans les 30 jours qui suivent la réception de la demande, l'Autorité territoriale fera connaître à l'intéressé son accord ou les raisons qui motivent le rejet ou le report de la demande (Décret 2007-1845 du 26 décembre 2007 – Art. 15).

L'indemnisation

Pendant les 12 premiers mois durant lesquels il est placé en congé de formation, le fonctionnaire perçoit une indemnité mensuelle forfaitaire égale à 85% du traitement brut et de l'indemnité de résidence qu'il percevait au moment de la mise en congé (Cette indemnité ne peut excéder le traitement afférent à l'indice brut 650 d'un agent en fonction à Paris). Cette indemnité est à la charge de l'employeur.

Au-delà des 12 mois, l'agent ne perçoit plus aucune indemnisation.

Le temps passé en congé de formation professionnelle est considéré comme du temps passé dans le service. L'agent conserve donc ses droits pour bénéficier de l'avancement d'échelon et de grade (Décret 2007-1845 du 26 décembre 2007 – Art. 12).

En cas d'absence sans motif valable dûment constatée par l'organisme dispensateur de formation, il est mis fin au congé du fonctionnaire, qui est alors tenu de rembourser les indemnités perçues (Décret 2007-1845 du 26 décembre 2007 – Art. 16).

Les collectivités et établissements qui emploient moins de cinquante agents à temps complet peuvent adresser une demande de remboursement au centre de gestion de tout ou partie du montant des indemnités versées en application du premier alinéa de l'article 12 (Décret 2007-1845 du 26 décembre 2007 – Art. 17).

L'obligation de service

Conformément à la réglementation, l'agent qui bénéficie d'un congé de formation professionnelle s'engage, en principe, à rester au service de l'administration pendant une période dont la durée est égale au triple de celle pendant laquelle il a perçu les indemnités mentionnées ci-dessus. Si ce n'est pas le cas, l'agent est tenu de rembourser les indemnités perçues à concurrence de la durée de service non effectuée (Décret 2007-1845 du 26 décembre 2007 – Art. 13).

Le cas des agents contractuels

Le congé de formation peut être accordé aux agents contractuels qui justifient de 36 mois de services effectifs, consécutifs ou non, au titre de contrats de droits publics, dont 12 mois consécutifs ou non, au Centre de Gestion. Le congé de formation est indemnisé de la même manière que pour les agents titulaires (Décret 2007-1845 du 26 décembre 2007 – Art 43).

- **LE CONGE POUR BILAN DE COMPETENCES**

Les agents territoriaux (titulaires et contractuels) peuvent bénéficier d'un bilan de compétences. Ce bilan a pour objet d'analyser leurs compétences, aptitudes et motivations

en vue de définir un projet professionnel et, le cas échéant, un projet de formation (Décret 2007-1845 du 26 décembre 2007 – Art. 18 et Art. 46).

L'agent ne peut prétendre qu'à deux congés pour bilan de compétences, le second ne pouvant avoir lieu que 5 ans après l'achèvement du premier (Décret 2007-1845 du 26 décembre 2007 – Art. 26).

Il peut être tenu compte des bilans de compétences pour réduire la durée des formations obligatoires (Décret 2008-512 du 29 mai 2008 – Art. 17).

Le CPF peut être mobilisé pour bénéficier d'un temps supplémentaire de préparation ou d'accompagnement dans le cadre du congé pour bilan de compétences (Loi n°83-634 du 13 juillet 1983 – Art.22 quater).

La demande de congé

Pour la réalisation d'un bilan de compétences, l'agent peut demander à bénéficier d'un congé qui ne peut excéder 24 heures du temps de service, soit 3 jours et demi (à raison de 7 heures par jour), éventuellement fractionnables (Décret 2007-1845 du 26 décembre 2007 – Art. 20).

La demande de congé pour bilan de compétences doit être présentée par écrit au plus tard 60 jours avant le début du bilan de compétences. Elle indique les dates et la durée prévues du bilan, ainsi que la dénomination de l'organisme prestataire choisi par l'agent. Elle est le cas échéant, accompagnée de la demande de prise en charge financière du bilan par le CDG.

Dans les 30 jours qui suivent la réception de la demande, l'Autorité territoriale fera connaître à l'intéressé son accord, ou les raisons qui motivent le rejet ou le report de la demande de congé, et sa décision concernant la prise en charge financière du bilan (Décret 2007-1845 du 26 décembre 2007 – Art. 21).

La rémunération

Pendant la durée du congé pour bilan de compétences, l'agent territorial conserve le bénéfice de sa rémunération.

La prise en charge des frais

Si le congé pour bilan de compétences est à la demande de la collectivité, celui-ci prend à sa charge les frais d'inscription. A l'inverse, si la demande est à l'initiative de l'agent, les frais restent à sa charge sauf si le congé pour bilan de compétences est sollicité au titre d'un projet d'évolution professionnelle pouvant être pris en charge au titre du CPF.

Dans le cas où la collectivité/l'établissement prendrait en charge financièrement la réalisation d'un bilan de compétences, celui-ci ne pourra être réalisé qu'après conclusion d'une convention tripartite entre l'agent, la collectivité et le prestataire. La convention a notamment pour objet de rappeler les principales obligations qui incombent à chacun des signataires (Décret 2007-1845 du 26 décembre 2007 – Art. 22).

Le terme du congé

Au terme du congé, le fonctionnaire présente à la collectivité une attestation de fréquentation effective délivrée par l'organisme chargé de réaliser le bilan.

L'agent qui, sans motif valable, ne suit pas l'ensemble de l'action pour laquelle le congé a été accordé, perd le bénéfice de ce congé. De plus, si la collectivité a assuré la prise en charge financière du bilan, le fonctionnaire est en outre tenu de lui rembourser le montant.

Les résultats du bilan de compétences ne peuvent être communiqués à l'Autorité territoriale ou à un tiers qu'avec l'accord de l'agent concerné (Décret 2007-1845 du 26 décembre 2007 – Art. 24 et 25)

- **LE CONGE POUR VALIDATION DES ACQUIS DE L'EXPERIENCE**

C'est un droit individuel qui permet à l'agent de faire reconnaître officiellement ses compétences professionnelles par l'obtention de tout ou partie d'un diplôme, d'un titre à finalité professionnelle ou d'un certificat de qualification inscrit au répertoire national des certifications professionnelles. Et cela sans suivre de formation et sans passer d'examen (Décret 2007-1845 du 26 décembre 2007 – Art. 27).

La demande

Le congé accordé par validation ne peut excéder 24 heures du temps de service, soit 3 jours et demi, éventuellement fractionnables pour participer aux épreuves de validation ou à l'accompagnement à la préparation de cette validation (Décret 2007-1845 du 26 décembre 2007 – Art. 28).

La demande est présentée au plus tard 60 jours avant le début des actions de validation de l'expérience. Elle indique le diplôme, le titre ou le certificat de qualification visé, les dates, la nature et la durée des actions permettant au fonctionnaire de faire valider les acquis de son expérience, ainsi que la dénomination des organismes intervenants.

Dans les 30 jours qui suivent la réception de la demande, l'Autorité territoriale fait connaître à l'intéressé son accord ou les raisons qui motivent le rejet ou le report de la demande (Décret 2007-1845 du 26 décembre 2007 – Art. 29).

Le CPF peut être mobilisé pour bénéficier d'un temps supplémentaire de préparation ou d'accompagnement dans le cadre du congé pour validation des acquis de l'expérience (Loi n°83-634 du 13 juillet 1983 – Art.22 quater).

L'agent territorial qui a bénéficié d'un congé pour validation des acquis de l'expérience ne peut prétendre, avant l'expiration d'un délai d'un an, au bénéfice d'un nouveau congé à ce titre (Décret 2007-1845 du 26 décembre 2007 – Art. 33).

La rémunération

Pendant toute la durée du congé, l'agent territorial conserve le bénéfice de sa rémunération.

La prise en charge des frais

Si le congé pour validation est à la demande de la collectivité, celui-ci prend à sa charge les frais d'inscription. A l'inverse, si la demande est à l'initiative de l'agent, les frais restent à sa charge, sauf si le congé est sollicité au titre d'un projet d'évolution professionnelle pouvant être pris en charge au titre du CPF.

Lorsque la collectivité prend en charge financièrement les frais de participation et, le cas échéant, de préparation à une validation des acquis de l'expérience, cette action donne lieu à

l'établissement d'une convention conclue entre la collectivité, l'agent territorial et les organismes intervenants.

La convention précise le diplôme, le titre ou le certificat de qualification visé, la période de réalisation, les conditions et les modalités de prise en charge des frais de participation et, le cas échéant, de préparation (Décret 2007-1845 du 26 décembre 2007 – Art. 31).

Le terme du congé

Au terme du congé, l'agent territorial présente une attestation de fréquentation effective délivrée par l'autorité chargée de la certification.

L'agent territorial qui, sans motif valable, ne suit pas l'ensemble de l'action pour laquelle le congé lui a été accordé, perd le bénéfice de ce congé. Si la collectivité a assuré la prise en charge financière des frais afférents à la validation des acquis de l'expérience, le fonctionnaire est en outre tenu de lui rembourser le montant (Décret 2007-1845 du 26 décembre 2007 – Art. 32).

5. LES CONDITIONS D'EXERCICE DE LA FORMATION AU SEIN DE LA COLLECTIVITE

5.1 TEMPS DE TRAVAIL

Lorsque la formation nécessite un délai de route conséquent, l'autorité peut ponctuellement accorder à l'agent de s'absenter sur son temps de travail.

Durant la formation, l'agent a l'obligation de se conformer au règlement interne du centre de formation d'accueil.

Le temps de formation est égal à la journée de travail pour les agents à temps complet et est d'au moins six heures par jour pour les agents travaillant moins que six heures. Pour les agents à temps non complet ou à temps partiel, le dépassement horaire fera l'objet d'une récupération sur le temps de travail et non à une compensation financière.

La durée du temps de trajet fera l'objet d'une récupération sur le temps de travail après appréciation de l'autorité.

Si un délai de route est accordé, il sera calculé de la façon suivante pour les formations demandées par la collectivité : 75 % du temps de trajet ;

Toute absence à une formation doit être justifiée et tout refus de l'agent de suivre une formation est constitutif de faute professionnelle exposant l'agent à une sanction.

Toutes questions non écrites dans le présent règlement seront soumises à un examen approfondi et conduiront le cas échéant à la modification du règlement.

Par ailleurs, le développement des usages du numérique transforme les pratiques pédagogiques via des plateformes de formation en ligne :

- par la mise à disposition d'e-ressources accessibles en amont ou en aval de la formation
- par l'organisation de e-formation en format mixte (présentiel – distanciel) ou en format complètement distanciel (ex : cours en ligne, classe virtuelle...).

Ces nouvelles modalités de formation interrogent les temps et les lieux de formation.

La collectivité décide que les temps de formation à distance préalablement quantifiés sur la base des éléments fournis par l'organisme de formation se réalisent :

- sur le poste de travail lorsque l'agent est équipé et que les conditions matérielles le permettent ;
- sur des lieux équipés et connectés dédiés à cet usage à l'interne ;
- en télétravail si l'agent est équipé et favorable ;
- pendant le temps de travail ;
- en dehors du temps de travail avec récupération du temps passé dans la limite du temps quantifié préalablement entre l'agent et son responsable.

5.2 ORDRE DE MISSION

- Pour les formations CNFPT

Le bulletin d'inscription vaut ordre de mission. Il devra être conservé en cas de demande de remboursement.

- Pour les autres formations

Un ordre de mission précisant les dates, le lieu de la formation devra être demandé par l'agent à sa collectivité et sera établi 15 jours avant le départ en formation. Cela couvre l'agent en cas d'accident et permet le remboursement des frais non pris en charge.

5.3 PRISE EN CHARGE DES FRAIS ANNEXES

Voir annexe 1

- Le principe

Lorsque l'agent participe à une action de formation organisée par le CNFPT, ses frais de trajet, de repas et d'hébergement sont normalement pris en charge par le CNFPT (modalités déterminées par le CNFPT).

Lorsqu'ils ne sont pas pris en charge par le CNFPT, ou pour les actions de formation réalisées par d'autres organismes de formation, les agents peuvent prétendre, sous certaines conditions et certaines limites, à la prise en charge des frais annexes.

- Pour les frais de restauration et d'hébergement

Le forfait actuel des frais de restauration est le forfait fixé par arrêté ministériel (17.50 € à ce jour).

Le forfait journalier actuel d'hébergement est fixé par arrêté ministériel (entre 70€ et 110€ selon le lieu d'hébergement à ce jour) dans la limite de ce que l'agent a réellement payé.

- Pour les frais de transport

- le remboursement des trajets en train : sur la base du tarif SNCF 2^{ème} classe ;
- pour utiliser son véhicule personnel, l'agent doit avoir souscrit au préalable une police d'assurance garantissant d'une manière illimitée sa responsabilité au titre de tous les dommages qui seraient causés par l'utilisation de son véhicule à des fins professionnelles ;
- l'agent est alors indemnitée (si formation en dehors de sa résidence administrative) sur la base d'indemnités kilométriques (barème en vigueur) ;
- si utilisation d'un véhicule de la collectivité : pas de remboursement.

L'autorité territoriale se réserve la possibilité d'étudier toute demande spécifique n'entrant pas dans la présente charte.

24/11/2022

Plan global de Formation - Du 01/2023 au 12/2025

1 / 5

PLAN GLOBAL 2023-2025

Domaine	Sous-domaine	Organisme	Coût de la formation	Stage	Durée	Type de formation				Nombre de participants
						Formation intégration	Par emploi	Poste à responsabilité	Tout au long de la carrière	
Sécurité	Prévention et protection du public	SOCOTEC Formation Strasbourg	0 €	Recyclage SSIAP1	0	-	-	-	1 agent	2 agents
Enfance, éducation, jeunesse	Accueil de l'enfance et de l'adolescence	Centre National de la Fonction Publique Territoriale	0 €	La prévention de l'usure professionnelle dans les métiers de la petite enfance	2	-	-	-	-	1 agent
	Conditions de travail	Centre National de la Fonction Publique Territoriale	0 €	Les risques psychosociaux, le rôle et l'action des membres du comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail	2	-	-	-	-	-
Sécurité	Sécurité des agents.s au travail	Centre National de la Fonction Publique Territoriale	0 €	Le maintien et l'actualisation des compétences des sauveteurs et secouristes du travail (SST)	1	-	-	-	-	1 agent
Sécurité	Sécurité des agents.s au travail	Centre National de la Fonction Publique Territoriale	0 €	La formation continue obligatoire des assistantes et assistants de prévention	2.5	-	-	-	1 agent	1 agent
Sécurité	Sécurité des agents.s au travail	Centre National de la Fonction Publique Territoriale	0 €	Le maintien et l'actualisation des compétences des sauveteurs et secouristes du travail (SST)	1	-	-	-	3 agents	6 agents
Sécurité	Sécurité des agents.s au travail	SCHUBB FRANCE - SFCI	0 €	Les gestes qui sauvent	0.5	-	-	-	16 agents	23 agents
Sécurité	Sécurité des agents.s au travail	Centre National de la Fonction Publique Territoriale	0 €	Multiplication des extincteurs sur feux réels	0.5	-	-	-	14 agents	14 agents
Sécurité	Sécurité des agents.s au travail	Centre National de la Fonction Publique Territoriale	0 €	La formation continue obligatoire des assistantes et assistants de prévention	2.5	-	-	-	1 agent	1 agent

24/11/2022

Plan global de Formation - Du 01/2023 au 12/2025

2 / 6

PLAN GLOBAL 2023-2025

Domaine	Sous-domaine	Organisme	Coût de la formation	Stage	Durée	Type de formation			Nombre de participants
						Formation intégration	Professionalisation (certificat de qualification, responsabilité, poste à titre)	Tout au long de la carrière	
Sécurité	Sécurité des agents au travail		0 €	Conduite en sécurité d'engins de chantier Formation recyclage (CADES @ Cat : 3) Autorisation de conduite	3	-	-	-	-
Sécurité	Sécurité des agents au travail		0 €	Conduite en sécurité d'engins de chantier Formation recyclage (CADES @ Cat : 1B) Autorisation de conduite	3	-	-	-	-
Sécurité	Sécurité des agents au travail	SOCOTEC Formation Strasbourg	0 €	Conduite en sécurité d'engins de chantier Formation recyclage (CADES @ Cat : C1) Autorisation de conduite	3	-	-	-	-
Sécurité	Sécurité des agents au travail	Centre National de la Fonction Publique Territoriale	0 €	L'habilitation électrique B1 B2 BR BC (personnels électriques) : formation initiale	3	-	-	-	-
Citoyenneté et population	Etat civil	Centre National de la Fonction Publique Territoriale	0 €	Les différentes formalités administratives dans une commune	2,5	-	-	1 agent	1 agent
Génie technique	Maintenance des moyens techniques	Centre National de la Fonction Publique Territoriale	0 €	Les techniques d'hygiène et de désinfection des locaux sanitaires	1	-	-	1 agent	1 agent
Finances et gestion financière	Procédure budgétaire et comptable	INETUM	883 €	Revue de l'inventaire	1	-	-	2 agents	2 agents
Génie technique	Maintenance des moyens techniques	Centre National de la Fonction Publique Territoriale	0 €	Les techniques d'hygiène et de désinfection des locaux sanitaires	1	-	-	1 agent	1 agent
Sécurité	Sûreté et sécurité dans la ville	Centre National de la Fonction Publique Territoriale	0 €	Entraînement au manèment d'un pistolet à impulsion électrochocs (98)	0	-	-	-	-
Affaires juridiques	Achat public, marchés publics et contrats	Centre National de la Fonction Publique Territoriale	0 €	Les marchés en procédure adaptée	2	-	1 agent	-	1 agent

24/11/2022

Plan global de Formation - Du 01/2023 au 12/2025

3 / 5

PLAN GLOBAL 2023-2025

Domaine	Sous-domaine	Organisme	Coût de la formation	Stage	Durée	Type de formation			Nombre de participants
						Formation intégration	Professionalisation	Autres	
						Poste à responsabilité	Tour au long de la carrière		
Affaires juridiques	Achat public, marchés publics et contrats	Centre National de la Fonction Publique Territoriale	0 €	Le contrôle de légalité et la commande publique	1	1 agent	-	-	1 agent
Affaires juridiques	Achat public, marchés publics et contrats	Centre National de la Fonction Publique Territoriale	0 €	L'exécution administrative et financière des marchés publics	3	1 agent	-	-	1 agent
Affaires juridiques	Achat public, marchés publics et contrats	Centre National de la Fonction Publique Territoriale	0 €	Les fondements des marchés publics	3,5	1 agent	-	-	1 agent
Représentation et outils fondamentaux	Connaissance de l'environnement territorial	Centre National de la Fonction Publique Territoriale	0 €	Formation Intégration Catégorique C	5	1 agent	-	-	1 agent
Management	Management des équipes et des personnes	Centre National de la Fonction Publique Territoriale	0 €	L'entretien professionnel : un acte de management	2,3	-	-	2 agents	1 agent
Culture, archives et documentation	Gestion et enrichissement des fonds	Centre National de la Fonction Publique Territoriale	0 €	La rôle et les missions d'un chargé ou d'une chargée d'accueil en bibliothèque	3	-	-	1 agent	1 agent
Activités pédagogiques	Parcours individuel		2620 €	Permis BE conduire une voiture attelée d'une remorque dont le PTAC >750 <3 500 kg	7,5	-	-	-	3 agents
Activités pédagogiques	Parcours individuel		2126 €	Permis SPL conduire un camion super-poids lourd >36 <45 T	15	-	-	-	1 agent
Sécurité	Sécurité des agents.e.s au travail	Centre National de la Fonction Publique Territoriale	0 €	La formation continue obligatoire des assistantes et assistants de prévention	2,5	-	-	-	1 agent
Sécurité	Sécurité des agents au travail		0 €	Conduite en sécurité d'engins de chantier Formation recyclage (CACES @ Cat: 3A.) Autorisation de conduite - PEMP	3	-	-	-	1 agent

Plan global de Formation - Du 01/2023 au 12/2025

4 / 5

PLAN GLOBAL 2023-2025

Domaine	Sous-domaine	Organisme	Coût de la formation	Stagiaire	Durée	Type de formation				Nombre de participants		
						Formation Intégration		Professionalisation			DIF	Autres
						Lemploi	Postes à responsabilité	Tout au long de la carrière				
Sécurité	Sécurité des agents.o.s au travail	Centre National de la Fonction Publique Territoriale	0 €	Le maintien et l'actualisation des compétences des sauveteurs et sauteuses secouristes du travail (SST)	-	-	11 agents	-	1 agent	12 agents		
Sécurité	Sécurité des agents au travail		0 €	Conduite en sécurité d'engins de chantier Formation recyclage (CADES Cat : F) Autorisation de conduite - MERLO	0	-	-	-	-	-		
Enfance, éducation, jeunesse	Accueil de l'enfance et de l'adolescence	Centre National de la Fonction Publique Territoriale	0 €	La prévention de l'usure professionnelle dans les métiers de la petite enfance	2	-	-	-	1 agent	1 agent		
Sécurité	Sécurité des agents au travail	SCHUBB FRANCE - SICLI	0 €	Manipulation des extincteurs sur feux réels	0.5	-	-	-	-	-		
Sécurité	Sécurité des agents.o.s au travail	Centre National de la Fonction Publique Territoriale	0 €	Le maintien et l'actualisation des compétences des sauveteurs et sauteuses secouristes du travail (SST)	1	-	6 agents	-	-	8 agents		
Enfance, éducation, jeunesse	Accueil de l'enfance et de l'adolescence	Centre National de la Fonction Publique Territoriale	0 €	La prévention de l'usure professionnelle dans les métiers de la petite enfance	2	-	-	-	1 agent	1 agent		
Sécurité	Sécurité des agents au travail	SCHUBB FRANCE - SICLI	0 €	Manipulation des extincteurs sur feux réels	0.5	-	-	-	-	-		
Sécurité	Sécurité des agents.o.s au travail	Centre National de la Fonction Publique Territoriale	0 €	L'habilitation électrique BS BE manœuvre (personnels non-électriciens) : recyclage	1.5	-	-	-	9 agents	9 agents		
Sécurité	Sécurité des agents.o.s au travail	Centre National de la Fonction Publique Territoriale	0 €	L'habilitation électrique B1, B2, BR, BC (personnels électriciens) : recyclage	2	-	-	-	1 agent	1 agent		
Sécurité	Sécurité des agents.o.s au travail	Centre National de la Fonction Publique Territoriale	0 €	La formation continue obligatoire des assistants et assistants de prévention	2.5	-	-	-	1 agent	1 agent		

24/11/2022

Plan global de Formation - Du 01/2023 au 12/2025

5 / 5

PLAN GLOBAL 2023-2025

Domaine	Sous-domaine	Organisme	Coût de la formation	Stage	Durée	Type de formation				Nombre de participants
						Formation intégration	Professionnalisation	DIF	Autres	
						1er emploi	Poste à responsabilité	Tout au long de la carrière		
Repères et outils fondamentaux	Connaissance de l'environnement territorial	Centre National de la Fonction Publique Territoriale	0 €	Formation Intégration Catégorie C	5	-	-	-	-	-
Repères et outils fondamentaux	Connaissance de l'environnement territorial	Centre National de la Fonction Publique Territoriale	0 €	Formation Intégration Catégorie C	5	-	-	-	-	-

STATUTS

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DU PAYS DE RIBEAUVILLE

**Proposition de modification validée par le Conseil de Communauté par
délibération n°2022.4.52 du 29 septembre 2022 soumise à
l'approbation des Conseils Municipaux**

REÇU EN PRÉFECTURE

le 06/10/2022

Appréciation Service Préfecture.com

Article 1^{er} : Formation et composition

En application des articles L. 5211-1 et suivants et L 5214-1 du Code Général des Collectivités Locales, est créée une Communauté de Communes entre les communes de Aubure, Beblenheim, Bennwihr, Bergheim, Guémar, Hunawihr, Illhaeusern, Mittelwihr, Ostheim, Ribeauvillé, Riquewihr, Rodern, Rorschwihr, Saint-Hippolyte, Thannenkirch, Zellenberg.

Article 2 : Dénomination, siège et durée

La Communauté de Communes est dénommée : Communauté de Communes du Pays de Ribeauvillé.

Son siège est fixé au 1 rue Pierre de Coubertin, à Ribeauvillé (68 151 Cedex).

Les réunions du Conseil de Communauté et du Bureau pourront se tenir, au choix, au siège de cette dernière et dans les différentes communes.

La durée de la Communauté de Communes est illimitée.

Article 3 : Objet et compétences

La Communauté de Communes est créée pour conduire le développement et l'aménagement du périmètre concerné dans le cadre des compétences transférées.

I. LES COMPETENCES OBLIGATOIRES

En application des articles L5214-16 et L5214-23-1 du CGCT, la communauté de communes exerce de plein droit en lieu et place des communes membres les compétences relevant de chacun des groupes suivants

1-Aménagement de l'espace communautaire pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire ; schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur

2-Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L4251-17 du CGCT et notamment

*La mise en œuvre d'une politique intercommunale de l'emploi en liaison avec les partenaires privés ou publics,

*Conduite d'opérations intercommunales, de soutien à l'activité artisanale, commerciale, industrielle (Opérations FISAC/ORAC, réseau des entreprises...).

*Accueil et accompagnement des porteurs de projet, dans le cadre d'une stratégie intercommunale, plateforme de l'initiative ;

-création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielle (ensemble des ZAE du territoire), commerciale, tertiaire, artisanale, touristique (zone du complexe casino hôtel restaurant et balnéo de Ribeaupillé), portuaire ou aéroportuaire

-politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire ;

-promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme

3- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs définis aux 1° à 3° du II de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage

4- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés

5- Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations dans les conditions prévues à l'article L. 211-7 du code de l'environnement

II. LES COMPETENCES OPTIONNELLES

La communauté de communes exerce, en lieu et place des communes, pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire, les compétences relevant des groupes suivants :

1- La protection et la mise en valeur de l'environnement, le cas échéant dans le cadre de schémas départementaux et soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie

2- Politique du logement et du cadre de vie, dont politique du logement social d'intérêt communautaire et action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées

3- Politique de la ville : élaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville ; animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance ; programmes d'actions définis dans le contrat de ville ;

4- Création ou aménagement et entretien de voirie

5- Création et gestion de maisons de services au public et définition des obligations de service au public y afférentes en application de l'article 27-2 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations ;

6- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire d'intérêt communautaire

7- Action sociale d'intérêt communautaire.

Actions en faveur de l'enfance et de la jeunesse

III. LES COMPÉTENCES FACULTATIVES

1- Assainissement non collectif-

2- Scolaire

- Gestion du transport scolaire
- Gestion des regroupements pédagogiques dans la limite des conditions énoncées par les conventions régissant ces regroupements.
- Participation financière aux classes de perfectionnement et au réseau d'aides spécialisées du groupe scolaire "Spaeth" à Ribeauvillé.

3- Culture

- Elaboration et mise en œuvre d'une politique culturelle inscrite dans le projet de territoire

4- Transport de proximité

Notamment pour les communes non desservies par un transport régulier

5- Tourisme

- Entretien des Itinéraires cyclables (schéma départemental) suivant conventionnement avec le Département
- Création/gestion de circuits VTT et de randonnées intercommunales (circuits touristiques)
- Construction, aménagement, entretien, gestion du complexe casinotier de Ribeauvillé (service délégué à un délégataire privé dans le cadre d'une délégation de service public)

6- SIG (Système d'Informations Géographiques)

- o Création et gestion d'un système d'informations géographiques de territoire (Grand Pays)
- o Mise en œuvre et gestion du Réseau des SIG des communes

7- Urbanisme

- o Instruction des demandes autorisation des droits du sol pour le compte des communes

8- Mutualisation de services avec les communes membres qui le souhaitent

Article 4 : Administration et représentativité

La Communauté de Communes est administrée par un Conseil de Communauté.

Les Conseillers communautaires sont désignés en application du code électoral.

Le nombre total et la répartition des sièges au sein du conseil communautaire sont fixés conformément au code général des collectivités territoriales.

Le Conseil de Communauté élit en son sein un bureau comprenant notamment :

- 1 Président
- 1 ou plusieurs Vice-Présidents, dont le nombre est fixé par le conseil de communauté (dans la limite de la réglementation)
- éventuellement un ou plusieurs membres, dont le nombre est fixé par le conseil de communauté

Le Bureau peut, par délégation du Conseil de Communauté, être chargé du règlement de certaines affaires dans le cadre des dispositions de l'article L 5214-13 du Code Général des Collectivités Locales.

Le mandat des membres du bureau prend fin en même temps que celui du Conseil de Communauté.

Le Conseil de Communauté forme toutes commissions qu'il juge utiles. Elles sont chargées d'étudier et de préparer les décisions. Leur fonctionnement et composition font l'objet d'un chapitre spécifique du règlement intérieur.

Le secrétariat du Conseil de Communauté est assuré par un élu assisté par le Directeur Général, responsable des services de la Communauté.

Article 5 : Mode de financement des compétences

A l'exclusion des services dont le mode de financement est arrêté par le conseil de Communauté, les services relevant de l'exercice des compétences réputées d'intérêt communautaires sont financés par la fiscalité.

DISPOSITIONS FISCALES ET FINANCIERES

Article 6 : Règles de comptabilité

Les règles de la comptabilité des communes s'appliquent à la comptabilité générale de la communauté.

Les fonctions de Trésorier de la Communauté sont assurées par le Trésorier du Service de Gestion Comptable de Kaysersberg.

Article 7 : Les dépenses de la communauté

Sont portées en dépenses, toutes opérations de fonctionnement et d'investissement se rapportant aux compétences de la communauté de communes.

Article 8 : Les recettes de la communauté sont :

- le produit de la fiscalité propre de la communauté :
 - o la taxe d'habitation
 - o la taxe foncière sur les propriétés bâties
 - o la taxe foncière sur les propriétés non bâties
 - o la les taxes induites par la Fiscalité Professionnelle Unique
 - o tout autre produit de substitutionle produit du prélèvement sur le produit brut des jeux dans les casinos en l'absence d'opposition de la commune siège du casino
- le produit de la taxe ou de la redevance d'enlèvement des ordures ménagères
- Le produit de la taxe ou de la redevance d'assainissement non collectif
- la D.G.F. (dotation globale de fonctionnement)
- la D.D.R (dotation de développement rural)
- le produit de la taxe de séjour
- le reversement de tout produit perçu pour son compte par tout organisme
- les reversements et participations des communes
- les prestations spécifiques servies aux communes ou aux particuliers, en échange d'un service rendu qui n'entre pas dans la récupération sous forme d'une fiscalité propre
- les revenus des biens, meubles et immeubles de la Communauté
- la D.G.E. (dotation globale d'équipement)
- la récupération de la T.V.A.
- le FCTVA (fonds de compensation de la TVA)
- les subventions aides et avances de l'Etat, de la Région, de la CEE, du Département, des communes ou de tout autre organisme
- le produit des emprunts
- le produit des aliénations de biens communautaires
- le produit de la taxe de séjour,
- le produit des prélèvements sur les recettes de la section de fonctionnement
- le produit des fonds de concours
- les dons et legs
- le remboursement des avances consenties aux entreprises en vue de faciliter leur implantation
- tout autre produit se rapportant aux compétences de la communauté



Commune de Ribeuwillé
DELEGATION DU CONSEIL MUNICIPAL AU MAIRE
Décision n°14/ 2022

Objet :

DECISION D'ACCEPTATION DE REMBOURSEMENT D'ASSURANCE

VU les dispositions de l'article L.2122-22 alinéa 5 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU la délibération n°8 du Conseil Municipal du 27 mai 2020 par laquelle le Conseil Municipal a donné délégation à son Maire et pour la durée du mandat, d'une partie de ses attributions ;

M. le Maire décide,

L'assurance FILLIOT de la Commune de Ribeuwillé propose une indemnisation d'un montant de 968.61€ dans le cadre du sinistre n°2022416101, en remboursement de la facture concernant le bris de glace de M. KELLER, agent de la collectivité.

L'indemnisation est acceptée.

Conformément aux dispositions de l'article L. 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, la présente décision fera l'objet d'un compte rendu lors de la prochaine réunion du Conseil Municipal et sera inscrite au registre des décisions du Conseil Municipal.

Fait à Ribeuwillé, le 5 octobre 2022

Le Maire,

Jean-Louis CHRIST



Transmise en Préfecture le :

Notifiée le :

Affichée le :

SASU ASSURANCES PILLIOT
Rue de Wiltrenesse
B.P 40002
62921 AIRE sur la LYS CEDEX
Tél. 03 21 98 97 00

MAIRIE DE
04 OCT. 2022
RIBEAUVILLE

VILLE DE RIBEAUVILLE
2 PLACE DE L'HOTEL DE VILLE

68150 RIBEAUVILLE FRANCE

Nos références :

Sinistre : 2022416101
Police : 21GRE0405FLT

Aire, le

28/09/2022

Nous avons l'honneur de vous adresser un chèque de €
sur la Caisse Régionale de Crédit Agricole Nord de France N° 0010094
concernant l'affaire référence ci-dessus. 968,61 €

Bénéficiaire :

VILLE DE RIBEAUVILLE

Règlement concernant la facture n° DU 13/09/2022 503336

Veuillez agréer l'expression de nos sentiments distingués.

0010094

CHÈQUE À DÉTACHER

	CRÉDIT AGRICOLE NORD DE FRANCE	
Payez contre ce chèque non encaissable, sauf au profit d'une banque ou d'un établissement assimilé		
NEUF CENT SOIXANTE-HUIT Euros SOIXANTE-ET-UN Cents		
à VILLE DE RIBEAUVILLE		
Payable en France CREDIT REGIONAL DE FRANCE RUE DE WILTRENESSE BOULEVARD DE LA REPUBLIQUE 62120 AIRE SUR LA LYS	COMpte 0010094000 ASSURANCES PILLIOT COMpte 0010094000 RUE DE WILTRENESSE 62120 AIRE SUR LA LYS	à régler exclusivement en euros 
N° de compte 0010094000		€ ****968,61 €
N° de chèque		Part A Aire-sur-la-
		Le 28/09/2022
		

(40)

Commune de Ribeauvillé
DELEGATION DU CONSEIL MUNICIPAL AU MAIRE
Décision n° 15/2022

Objet :

BAIL AVEC TOTEM FRANCE

VU, les dispositions de l'article L.2122-22 alinéa 5 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU, la délibération n°8 du Conseil Municipal du 27 mai 2020 par laquelle le Conseil Municipal a donné délégation à son Maire et pour la durée du mandat, d'une partie de ses attributions ;

Il a été décidé ce qui suit,

Par délibération datée du 19/09/2019 la Commune a signée une convention avec Orange pour l'installation d'un pylône de télécommunication. Dans ce cadre, un bail a été conclu en date du 10/12/2019 suivi d'un avenant en date du 29/05/2020 ayant pour objet l'hébergement d'Equipements Techniques. ORANGE a demandé la résiliation par anticipation de ce bail à compter du 09/12/2022.

Dans ce contexte, le nouveau bail a pour objet de préciser les nouvelles conditions dans lesquelles le bailleur loue à TOTEM France, qui l'accepte, l'emplacement technique sis Chemin, de l'abattoir lieu-dit STANGENWEIHER 68 150 RIBEAUVILLE, afin de lui permettre l'implantation, la mise en service et l'exploitation des Equipements Techniques.

- Durée : 9 ans
- Montant : 6 000€/ an

Conformément aux dispositions de l'article L. 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, la présente décision fera l'objet d'un compte rendu lors de la prochaine réunion du Conseil Municipal et sera inscrite au registre des décisions du Conseil Municipal.

Fait à Ribeauvillé, le 11/10/2022

Le Maire,



Jean-Louis CHRIST

Transmise en Préfecture le :
Notifiée le :
Affichée le :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de M. le Maire dans un délai de deux mois suivant notification ou publication pour les tiers intéressés. Le silence gardé par l'autorité municipale pendant deux mois équivaut à un rejet et ouvre un nouveau délai de deux mois pour un éventuel recours contentieux au Tribunal Administratif.

Commune de Ribeauvillé
DELEGATION DU CONSEIL MUNICIPAL AU MAIRE
Décision n°16/2022

Objet :

DECISION APPROUVANT LA REALISATION D'UN VIREMENT DE CREDITS

VU les dispositions de l'article L.2122-22 alinéa 5 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU la délibération n°8 du Conseil Municipal du 27 mai 2020 par laquelle le Conseil Municipal a donné délégation à son Maire et pour la durée du mandat, d'une partie de ses attributions ;

Il a été décidé ce qui suit :

M. le Maire est autorisé à effectuer un virement de crédits dans le Budget Principal 2022 de la Ville de Ribeauvillé

- du compte 022 « Dépenses Imprévues » : - 8 000 €
- au compte 023 « virement de la section d'investissement » : + 8 000 €
- au compte 021 « virement de la section de fonctionnement » : + 8 000 €
- au compte 2138/145 « bâtiment de stockage » : + 8 000 €

Conformément aux dispositions de l'article L. 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, la présente décision fera l'objet d'un compte rendu lors de la prochaine réunion du Conseil Municipal et sera inscrite au registre des décisions du Conseil Municipal.

Fait à Ribeauvillé, le 26 octobre 2022

Le Maire

Jean-Louis CHRIST



Transmise en Préfecture le :
Notifiée le :
Affichée le :

Commune de Ribeauvillé
DELEGATION DU CONSEIL MUNICIPAL AU MAIRE
Décision n°17/2022

Objet :

DECISION APPROUVANT LA REALISATION D'UN VIREMENT DE CREDITS

VU les dispositions de l'article L.2122-22 alinéa 5 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU la délibération n°8 du Conseil Municipal du 27 mai 2020 par laquelle le Conseil Municipal a donné délégation à son Maire et pour la durée du mandat, d'une partie de ses attributions ;

Il a été décidé ce qui suit :

La décision n°16/2022 est annulée.

M. le Maire est autorisé à effectuer un virement de crédits dans le Budget Principal 2022 de la Ville de Ribeauvillé

- au compte 022 « Dépenses Imprévues » : - 8 000 €
- au compte 023 « virement de la section d'investissement » : + 8 000 €
- au compte 021 « virement de la section de fonctionnement » : + 8 000 €
- au compte 2138/150 « bâtiment de stockage » : + 8 000 €

Conformément aux dispositions de l'article L. 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, la présente décision fera l'objet d'un compte rendu lors de la prochaine réunion du Conseil Municipal et sera inscrite au registre des décisions du Conseil Municipal.

Fait à Ribeauvillé, le 16 novembre 2022

Le Maire

Jean-Louis CHRIST



Transmise en Préfecture le :
Notifiée le :
Affichée le :

Commune de Ribeauvillé
DELEGATION DU CONSEIL MUNICIPAL AU MAIRE
Décision n°18/2022

Objet :

DECISION APPROUVANT LA REALISATION D'UN VIREMENT DE CREDITS

VU les dispositions de l'article L.2122-22 alinéa 5 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU la délibération n°8 du Conseil Municipal du 27 mai 2020 par laquelle le Conseil Municipal a donné délégation à son Maire et pour la durée du mandat, d'une partie de ses attributions ;

Il a été décidé ce qui suit :

M. le Maire est autorisé à effectuer un virement de crédits dans le Budget Principal 2022 de la Ville de Ribeauvillé

- du compte 022 « Dépenses Imprévues » : - 100 €
- au compte 023 « virement de la section d'investissement » : + 100 €
- au compte 021 « virement de la section de fonctionnement » : + 100 €
- au compte 2313/46 « Château Haut Ribeauvillé » : + 100 €

Conformément aux dispositions de l'article L. 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, la présente décision fera l'objet d'un compte rendu lors de la prochaine réunion du Conseil Municipal et sera inscrite au registre des décisions du Conseil Municipal.

Fait à Ribeauvillé, le 22 novembre 2022

Le Maire

Jean-Louis CHRIST



Transmise en Préfecture le :
Notifiée le :
Affichée le :

Commune de Ribeauvillé
DELEGATION DU CONSEIL MUNICIPAL AU MAIRE
Décision n°19/2022

DECISION D'APPEL EN JUSTICE

M. le Maire expose,

VU les dispositions de l'article L.2122-22 alinéa 5 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU la délibération du Conseil Municipal n°8 du 27 mai 2020 par laquelle le Conseil Municipal a donné délégation à son Maire et pour la durée du mandat, d'une partie de ses attributions ;
VU le jugement n°2103961, 2104074 du tribunal administratif de Strasbourg du 11. octobre 2022 portant annulation de la décision de création d'une place de stationnement au droit du commerce de la société le Comptoir montagnard, située 23 Grand-Rue.

CONSIDERANT les éléments du dossier et la nécessité de défense des intérêts de la commune ;

Il est décidé ce qui suit,

La commune de Ribeauvillé demande l'annulation du jugement par requête enregistrée au greffe de la Cour Administrative d'Appel de Nancy le 18/11/2022.

Conformément aux dispositions de l'article L. 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, la présente décision fera l'objet d'un compte rendu lors de la prochaine réunion du Conseil Municipal et sera inscrite au registre des décisions du Conseil Municipal.

Fait à Ribeauvillé, le 24/11/2022.



Le Maire

Jean-Louis CHRIST

Transmise en Préfecture le :
Notifiée le :
Affichée le :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de M. le Maire dans un délai de deux mois suivant notification ou publication pour les tiers intéressés. Le silence gardé par l'autorité municipale pendant deux mois équivaut à un rejet et ouvre un nouveau délai de deux mois pour un éventuel recours contentieux au Tribunal Administratif.

Saint-Hippolyte, le 21 octobre 2022

VILLE
DE
SAINT-HIPPOLYTE
68590



Mesdames les Maires
Messieurs les Maires
Des Communes de la CCPR

Madame le Maire, Monsieur le Maire,
Cher(e) collègue,

Le 25 août dernier, nous avons commémoré dans nos communes, le triste souvenir de l'arrêté pris par les autorités nazies, instaurant l'incorporation de force dans les départements d'Alsace et de Moselle.

Cet acte, que l'on peut qualifier de crime de guerre, reste aujourd'hui bien présent dans la mémoire des familles victimes et dans la mémoire collective de l'Alsace.
Il est malheureusement peu transmis aux jeunes générations et, au-delà des limites régionales, totalement ignoré et passé sous silence, voire dénigré.

Longtemps, ceux qui en sont revenus se sont tus, par honte ou par pudeur.
« Rede m'r nimm d'rvo » (n'en parlons plus) avait écrit Germain MULLER, le poète strasbourgeois que tout le monde connaît.
Mais leur désir le plus ardent, exprimé aujourd'hui par les derniers survivants, est que leur sacrifice ne tombe pas dans l'oubli et soit inscrit dans nos livres d'histoire.

C'est pourquoi, je me permets de vous transmettre une pétition, écrite en leur nom, par M. Jean-Laurent VONAU, professeur émérite de droit à l'université de Strasbourg.

Je vous invite à la signer et la présenter à vos conseillers municipaux, car il nous incombe, élus aujourd'hui dans nos communes, de perpétuer ce devoir de mémoire.

Le Maire
Claude HUBER



MOTION AUX PARLEMENTAIRES D'ALSACE

Vous avez participé, cet été, aux cérémonies du 80ème anniversaire de l'incorporation de force. Vous avez pu vous rendre compte combien ce drame a marqué profondément la population d'Alsace. Le devoir de mémoire que vous avez accompli doit se perpétuer auprès des jeunes générations et tous ceux qui, s'installant dans nos départements rhénans, veulent désormais se reconnaître comme Alsaciens.

Ce crime contre l'humanité qui a été commis envers 100 000 Alsaciens, un sur dix des habitants de l'époque, et 30 000 Mosellans, a provoqué plus de 30 000 morts et disparus. Pourtant, ces faits ne sont pas mentionnés dans nos livres d'histoire. Ils ne sont donc pas enseignés. Passée sous silence, la tragédie de ces victimes du nazisme risque de s'effacer avec l'extinction des anciennes générations.

Il est de votre mission d'attirer l'attention de M. le Ministre de l'Education Nationale sur ce problème. Afin de remédier à cette situation et d'intégrer la Mémoire régionale d'Alsace dans la Mémoire nationale, consolidant ainsi l'unité de la Nation française, les personnes soussignées demandent :

1 – que dans nos livres d'histoire, mention soit faite de l'annexion unilatérale subie par les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle durant la seconde guerre mondiale,

2 – que l'incorporation de force décrétée par l'Allemagne nazie pour ces trois départements de l'Est avec le nombre de victimes soit portée à la connaissance de tous les élèves de France.

