

VILLE DE RIBEAUVILLE

**DEBAT D'ORIENTATIONS
BUDGETAIRES 2024**

Le calendrier budgétaire:

4 ETAPES

- DOB: **CM 21 Février 2024**
- COMPTE ADMINISTRATIF 2023 : **CRF 20 Mars 2024**
- BUDGET PRIMITIF 2024 : **CRF 27 Mars 2024**
- VOTE DES CA ET BP par le Conseil Municipal **le 10 Avril 2024**
- Nouveaux délais:
 - 10 semaines entre le DOB et le vote du Budget
 - 12 jours pour la transmission du Budget au CM

LE DEBAT D'ORIENTATIONS BUDGETAIRES

INFORMER SUR LA SITUATION
FINANCIERE DE LA VILLE

DISCUTER DES ORIENTATIONS
BUDGETAIRES A VENIR : fiscalité ; dette ;
investissements pluriannuels

ELABORATION D'UN RAPPORT
D'ORIENTATIONS BUDGETAIRES

Il ne donne pas lieu à un vote.

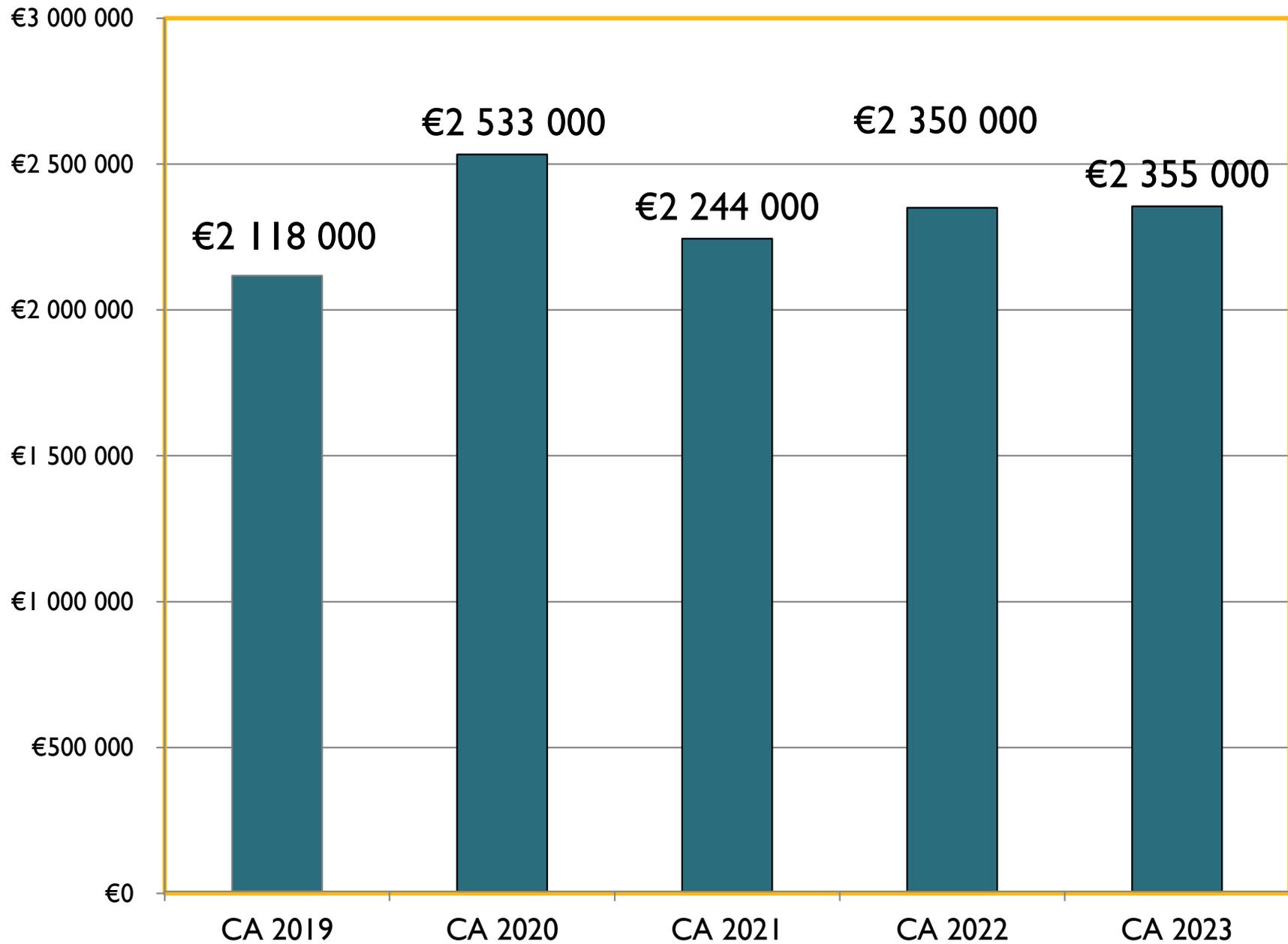
LE RESULTAT 2023

Le compte administratif du budget communal 2023 a dégagé un excédent prévisionnel global de

2 355 000€ comprenant :

- un excédent de fonctionnement de
4 265 000€
- un déficit d'investissement après
financement des reports
de 1 910 000 €

Compte Administratif: évolution de l'excédent



LE CONTEXTE GENERAL

Les orientations budgétaires 2024 restent marquées par un contexte de tensions internationales qui conduisent à garder la prudence dans la gestion des finances communales:

Les prix de l'énergie ont été multiplié par 3, même si les mesures d'économies mises en place en ont limité l'impact.

L'inflation, même si elle sera moindre/ à 2023, reste importante. **La crise du secteur du Bâtiment** a une incidence non négligeable sur nos recettes (bois, droits de mutation).

Néanmoins, la progression des recettes de **la taxe sur les jeux** permet d'envisager l'avenir avec optimisme.

Ainsi, l'importance de l'excédent 2023 s'explique essentiellement par :

- la taxe sur les jeux qui a atteint plus de 3 millions d'€

- le reversement de l'excédent du Budget Camping: 285 000 € en 2023

- la vente d'un terrain en ZA du Muehlbach: 250 000 €

Par ailleurs, les dépenses de fonctionnement se sont stabilisées, malgré la hausse du poste Energie et celle du taux d'inflation.

Le Budget 2024 visera 4 objectifs prioritaires:

- ✓ -poursuivre la stabilisation les dépenses de fonctionnement, notamment énergétiques liées à l'utilisation de l'espace public (bâtiments, éclairage public,...) et de personnel.
- ✓ -ne pas augmenter la fiscalité et maîtriser l'endettement, ce qui passera par le remboursement de la dette patrimoniale liée à l'acquisition de l'ancien Collège Ste Marie et donc la revente d'actifs immobiliers.

- ✓ -prioriser les investissements liés à la voirie et à la mise aux normes de nos bâtiments (Mairie, Parc, Gymnase, Dusenbach, ancien Collège).
- ✓ investir dans la transition énergétique avec le développement du bois énergie qui devrait être dans sa phase opérationnelle et du photovoltaïque.

LA M57

- Le nouveau référentiel comptable est le prélude à la mise en oeuvre du Compte Financier Unique en 2026 (qui est une fusion du Compte Administratif et du Compte de Gestion).
- Parmi les nouveautés de la M57:
 - suppression du poste Dépenses Imprévues
 - possibilité pour le Maire de procéder à des virements de crédits entre chapitre (à l'exception des charges de personnel) dans la limite de 7,5 % des dépenses de fonctionnement et d'investissement
 - modernisation des règles de gestion pluriannuelle (Autorisation Programme/Crédits Paiement)

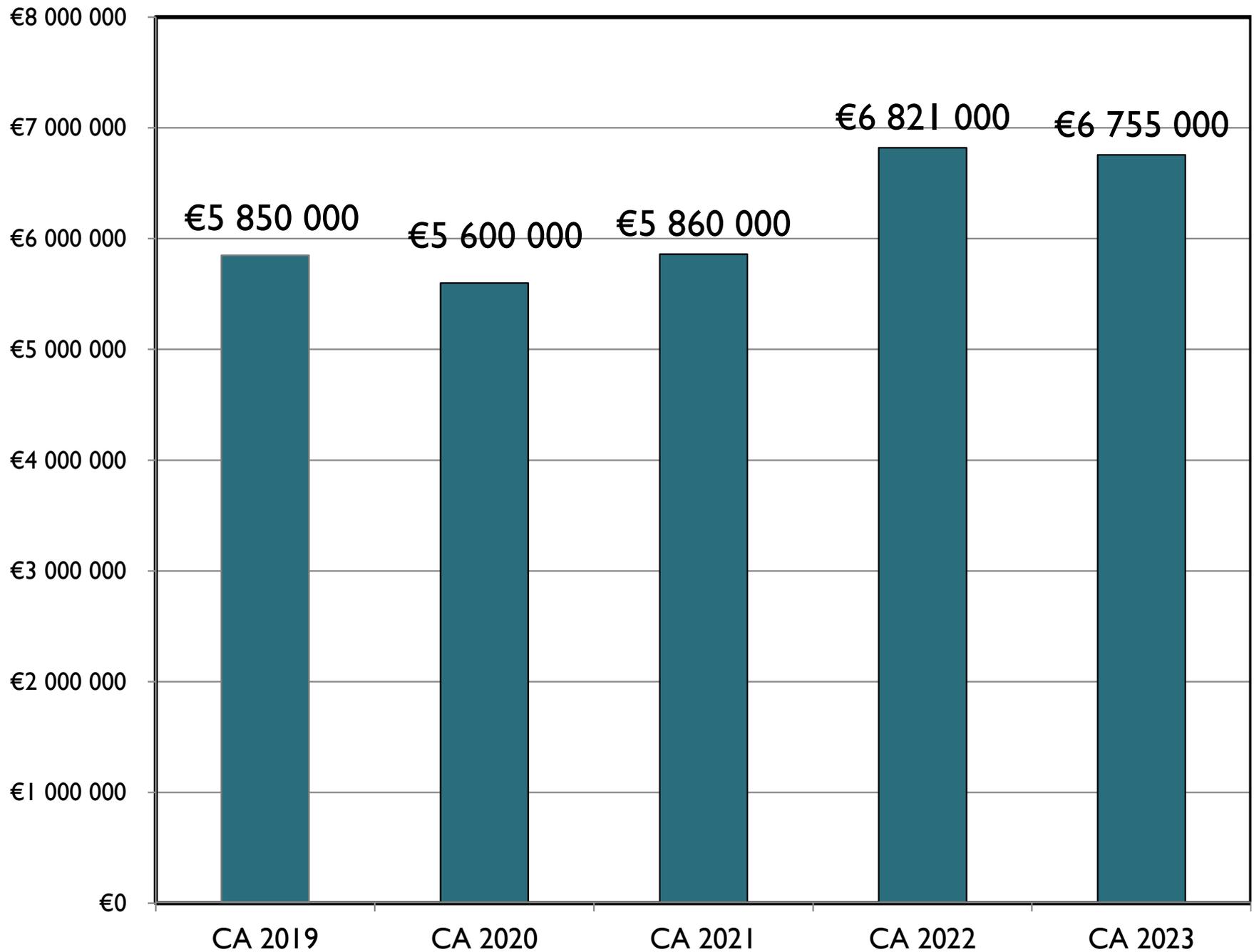


LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT



LES DEPENSES DE FONCTIONNEMENT

Compte Administratif :DEPENSES REELLES DE FONCTIONNEMENT(hors amortissements et virement investissement) : - 1% entre 2022/ 2023
soit - 66 000 €



RATIOS: comptes administratifs

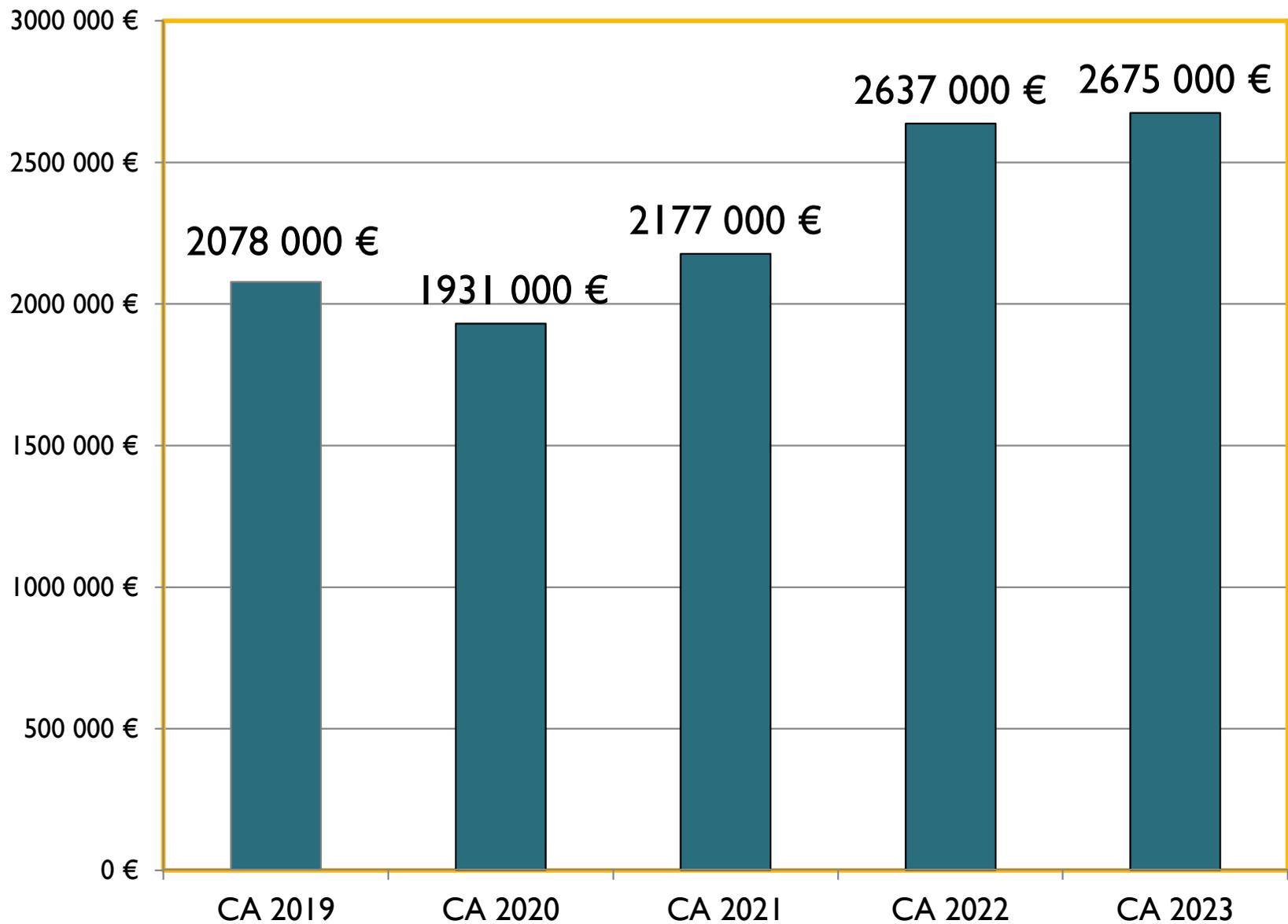
- **En 2020:** les dépenses réelles ont représenté **1 120€/habitant**
- **En 2021:** **1 170€/habitant**
- **En 2022:** **1 436 €/habitant**
- **En 2023:** **1 351 €/habitant**

996€ : moyenne nationale 2022

LES CHARGES A CARACTERE GENERAL

- **Définition:** comprend les achats de fournitures (dont le poste énergie), les prestations de services externalisées et les impôts et taxes

Compte Administratif 2023 : Charges à caractère général :
+ 1,4% entre 2022/ 2023
+ 38 000 €



- **Le poste Energie**: les mesures d'économies mises en place ont porté leurs fruits; la hausse de ce poste est limitée à 100 000 € (427 000 € contre 325 000 € en 2022). Les nouveaux contrats en vigueur depuis janvier 2024 confirment la stabilisation des prix. Néanmoins, la prudence reste de mise avec la prise en charge des dépenses énergétiques d'une partie du bâtiment de l'ancienne école des filles, de l'ancien Collège Ste Marie et du Dusenbach. Un budget de 730 000 € est provisionné.
- **L'inflation** qui touche plusieurs secteurs : travaux publics, produits d'entretien, papier, carburants, ...
reste d'actualité: prévision 2024: + 2,5 % à 5 %; en 2023: +7,7 % dans le secteur public local

- **La gestion de la piscine Carola:** comme en 2022, les discussions sont en cours avec la COMCOM pour une gestion intercommunale; la gestion technique sera effectuée en interne.
- **La saison culturelle du Parc:** elle est suspendue à la nature des travaux entrepris cette année et pourra se dérouler normalement si ces travaux se limitent à la mise aux normes; le Budget 2024 partira sur cette hypothèse.
- **Le Budget Evenementiel:** il tiendra des commémorations du 80 ème anniversaire de la libération de Ribeauvillé et du 70 ème anniversaire de la Piscine Carola; les animations Ultimate Ninja et Highline sont maintenues; le feu d'artifice pourra à nouveau avoir lieu le 31/12

CHARGES GENERALES

- **BUDGET 2023 : 3 592 000€**
- **BUDGET 2024 : 3 404 000€
prévisionnel**

Soit une baisse prévisionnelle de 5,2 %

LES CHARGES DE PERSONNEL

Définition: comprend la rémunération du personnel titulaire de la FPT, du personnel non titulaire (agents contractuels, saisonniers, intermittents du spectacle) et les personnels mis à disposition par un tiers (COMCOM, Manne emploi); s'y ajoutent les charges patronales, la cotisation au CNAS et l'assurance du personnel

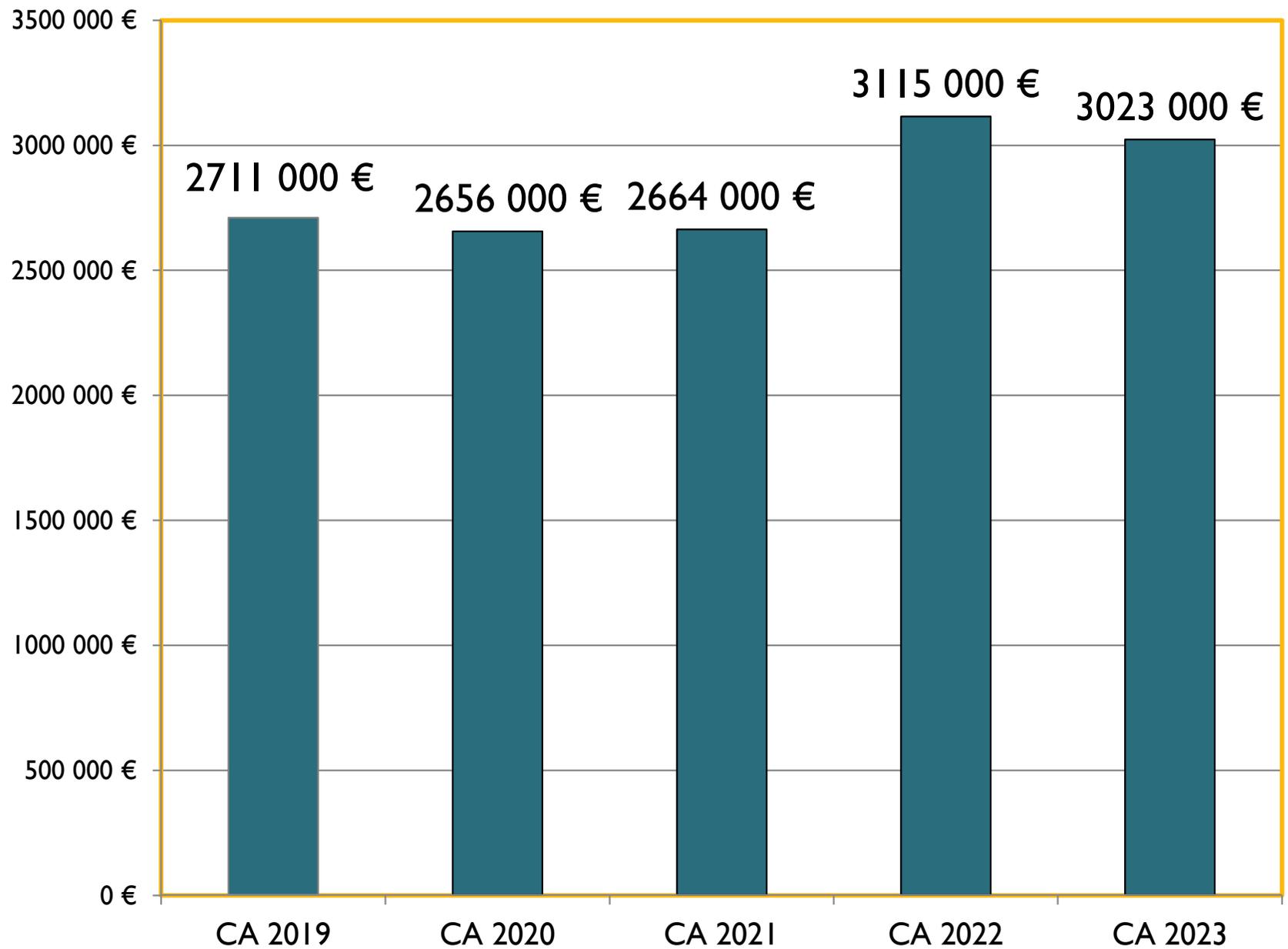
Ratios: les charges de personnel se sont élevées à:

623 € /habitant en 2022

604 € /habitant en 2023

488 € en moyenne nationale), mais ne représentent: que **47%** de nos dépenses réelles de fonctionnement (**53 %** moyenne nationale)

Compte Administratif, les charges de personnel :
- 3 % entre 2022/ 2023
- 92 000 €



- Cette diminution en 2023 doit être relativisée par le fait que la gestion de la piscine ait été assurée par la COM COM. Dans le cadre du transfert de gestion, le personnel a été pris en charge par celle-ci; Pour mémoire, en 2022, la masse salariale de la piscine = 122 000 €.
- En 2023: remplacement d'un électricien, d'un agent ouvrier sanitaire, d'un agent de Police et d'une ATSEM
- Hausse du point d'indices de 1,5 % en 2023, après une hausse de 3,5 % en 2022.

Evolution des effectifs en 2024:

- **3 Départs à la retraite en 2024:** 2 personnes aux Services Techniques (conducteur travaux et magasinier); 1 personne à la Maison Jeanne d'Arc
- **Réorganisation des Services Techniques:**
 - ✓ retour des agents du Bureau d'études et du service propreté au CTM
 - ✓ remplacement et recrutement de 2 jardiniers
 - ✓ recrutement d'un agent en appui administratif du DST ou à la Maison Jeanne d'Arc
 - ✓ embauche en CDI d'un agent polyvalent
 - ✓ réembauche d'un agent affecté à la voirie rurale

Evolution des effectifs en 2024:

- Remplacement temporaire d'un agent en congé de maternité
- Remplacement d'un agent au Parc suite à un départ en 2023
- Embauche de 2 agents sous contrats aidés au Ribolab et en appui du service propreté Cheval (80 % de prise en charge)
- Provision de 70 000 € en cas de hausse du point d'indices et de revalorisation salariale
- Revalorisation du SMIC de 1,13 % au 1/1/2024 liée aux poste de saisonniers.

CHARGES DE PERSONNEL

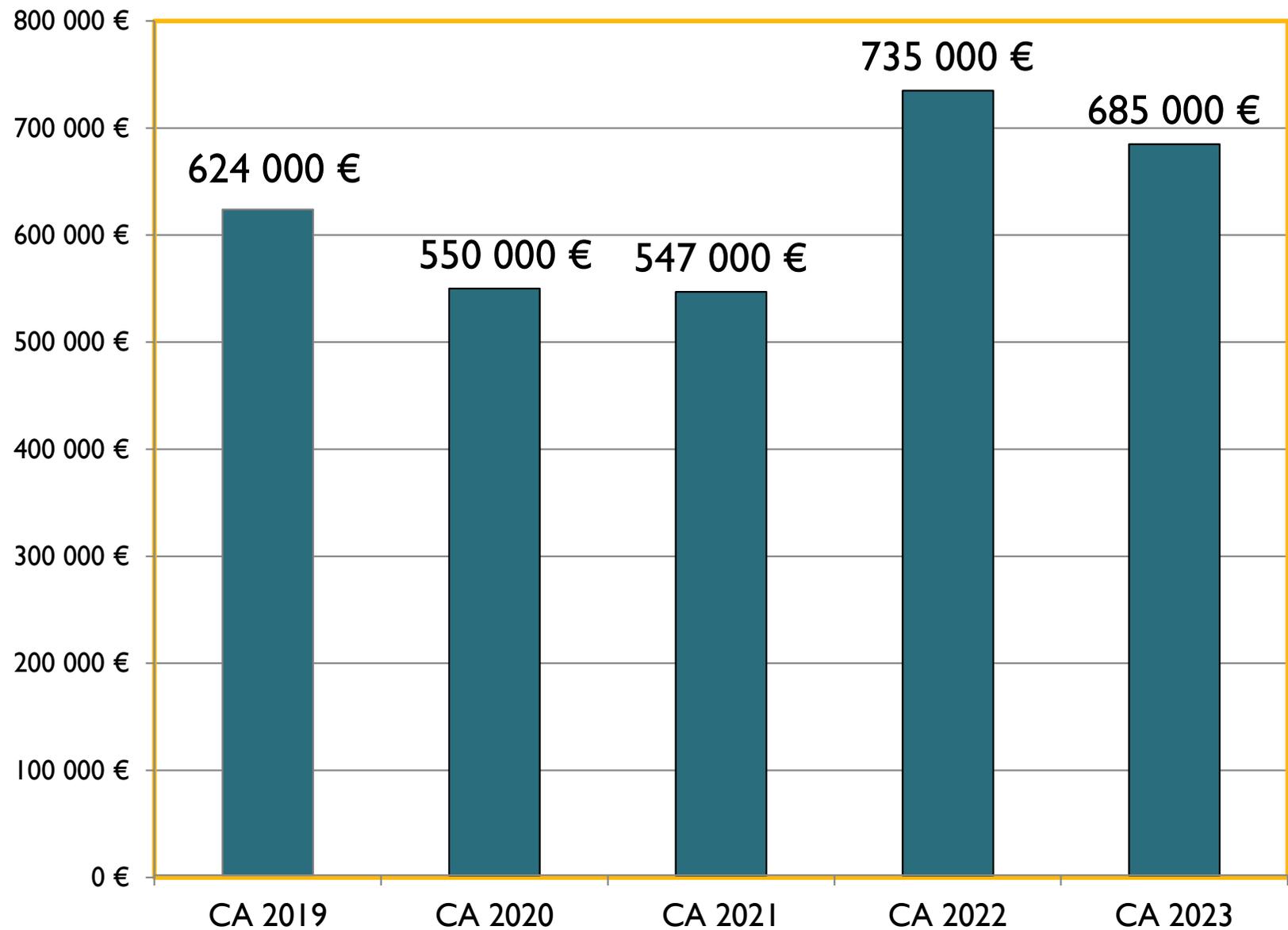
- **BUDGET 2023 : 3 208 000€**
- **BUDGET 2024 : 3 413 000€
prévisionnel**

Soit une hausse prévisionnelle de 6,4 % (ou 4,2 % hors provision hausse points d'indices)

LES CHARGES DE GESTION **COURANTE**

Définition: comprend notamment la contribution au SDIS, les contributions aux organismes intercommunaux (Brigade Verte, SIVU,..), les indemnités des élus et les subventions aux associations ou particuliers

Compte Administratif, les charges de gestion courante (contributions, subventions) :
- 6,8% entre 2022 et 2023
- 50 000 €



- Le montant des subventions aux associations
Dotation prévisionnelle: 270 000 €
 - Maintien des subventions aux associations locales
 - Subvention de 43 000 € attribuée par la Ministère des Affaires Etrangères et reversée au Gescod dans le cadre du soutien au Pool
 - A noter que l'enveloppe des subventions allouées dans le cadre de la restauration des maisons anciennes et des murets est désormais inscrite en section d'investissement: 25 000 €

Autres postes de dépenses:

- les indemnités de fonction: stable = 150 000 €
- la contribution SDIS: 153 000 € (+11 000€)
- la contribution au SIVU Forêt qui gère la gestion de la main d'œuvre forestière: 102 000 € (prévisionnel); la réflexion sur le devenir du Syndicat reste d'actualité, avec des effectifs actuels réduits.
- Les autres contributions restent stables : Brigade Verte (35 000 €); Parc Ballons (7 000 €); syndicat rivières (8 000 €)

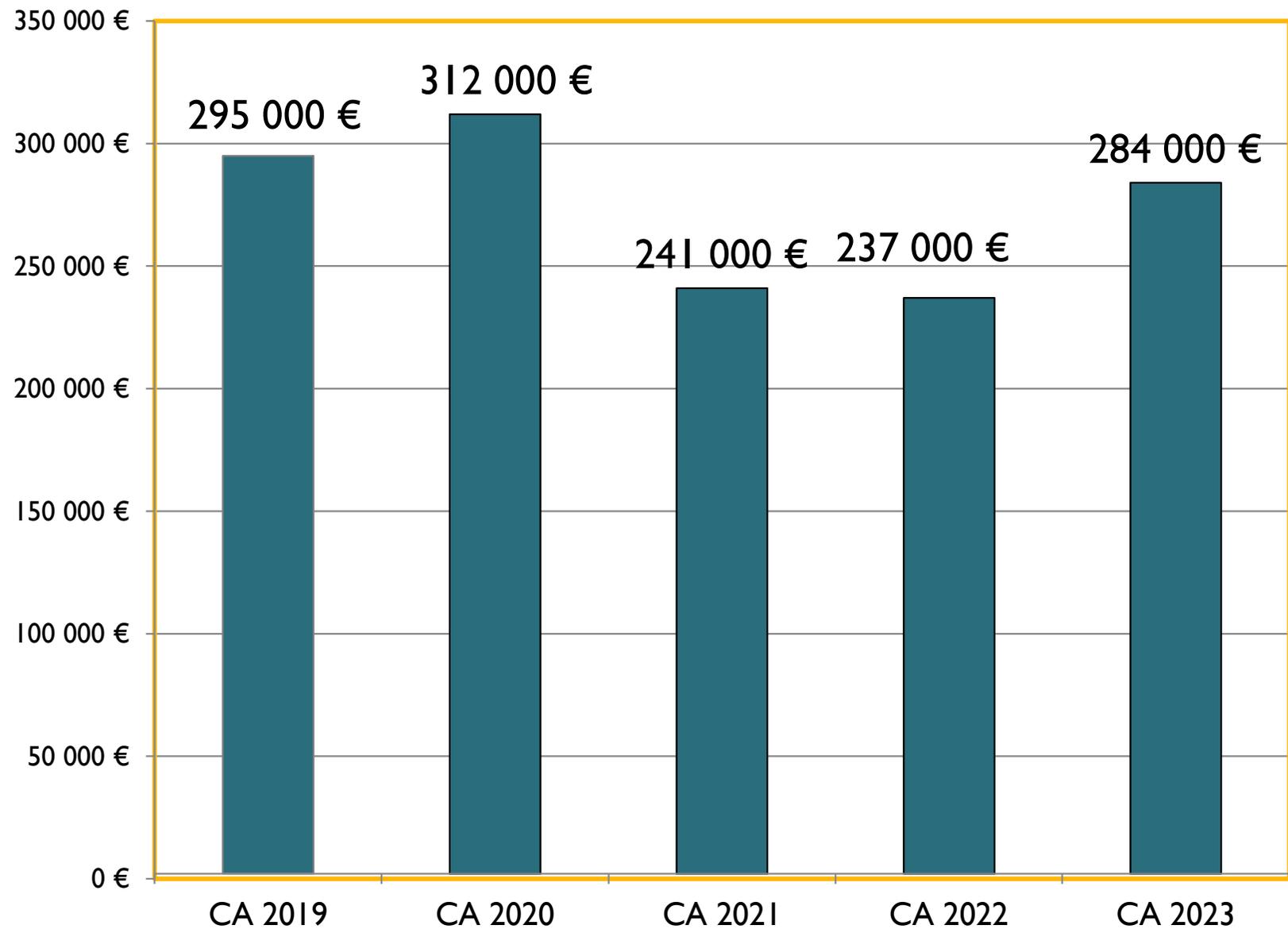
LES CHARGES DE GESTION COURANTE

- **BUDGET 2023 : 776 000€**
- **BUDGET 2024 : 767 000€
prévisionnel**

LE FPIC

- Le FPIC est un Fonds national de Péréquation des ressources Intercommunales et Communales ayant pour objet leur redistribution entre les Collectivités selon leur potentiel financier.
- La COMCOM et ses Communes membres y contribuent de façon importante:
 - 1 109 000 € en 2022
 - 1 211 000 € en 2023 (+ 9 %)
- La contribution de Ribeauvillé:
 - **237 000 €** en 2022
 - **284 000 €** en 2023
- Pour 2024, il sera proposé de budgéter une contribution de **350 000 €** (caractère aléatoire)

Compte Administratif: le fonds de péréquation des ressources intercommunales et communales

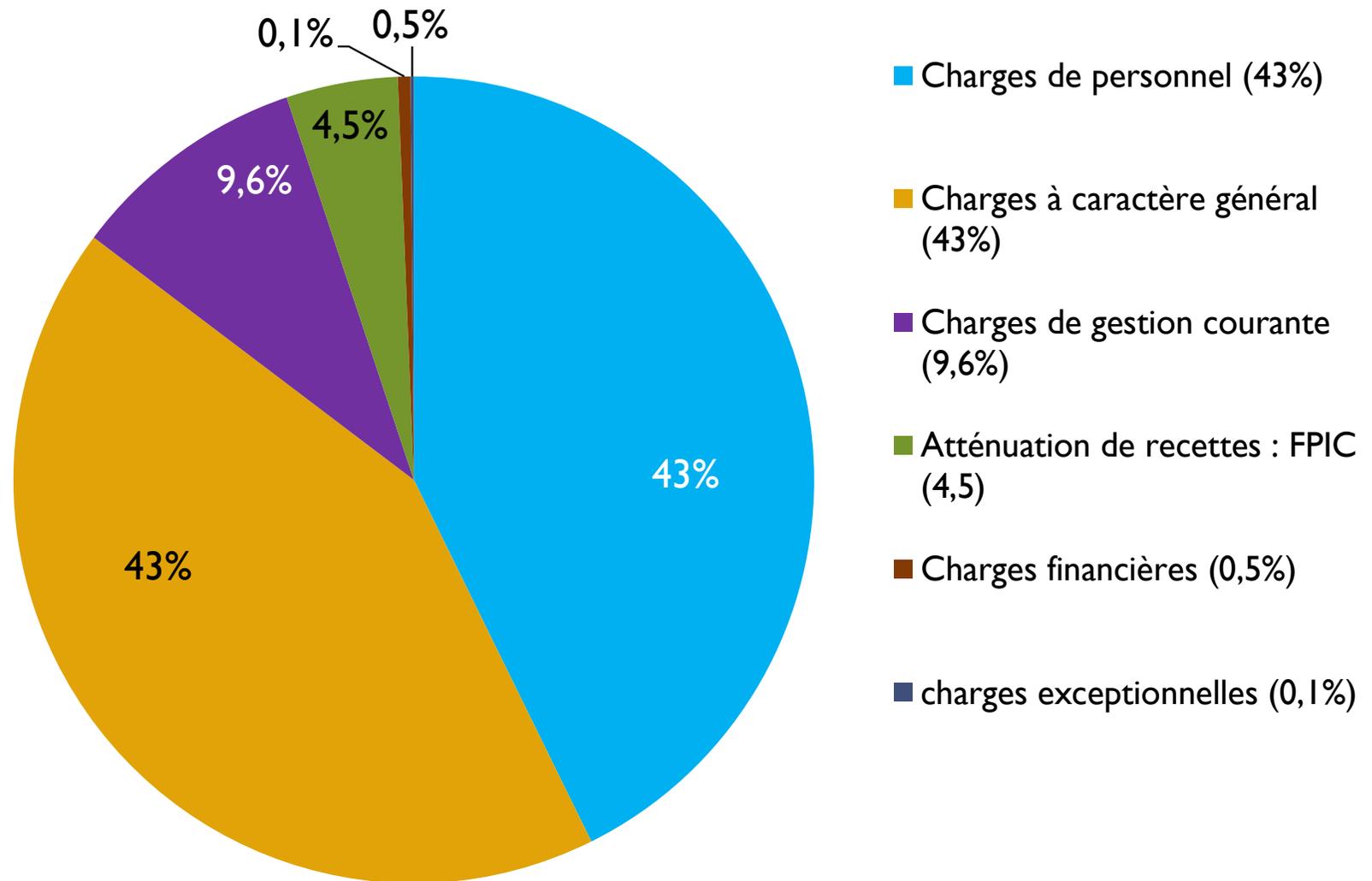


LES DEPENSES IMPREVUES

- Ce poste disparaît avec le passage à la nouvelle norme comptable M57 en 2024.
- Dotation 2023 de 200 000 € en fonctionnement et de 50 000 € en investissement
- Provisions 2024 :
 - ✓ chapitre Charges générales: 130 000 € (énergie)
 - ✓ chapitre Charges de personnel: 70 000 € (hausse points d'indices et revalorisation salariale)

ORIENTATIONS 2024

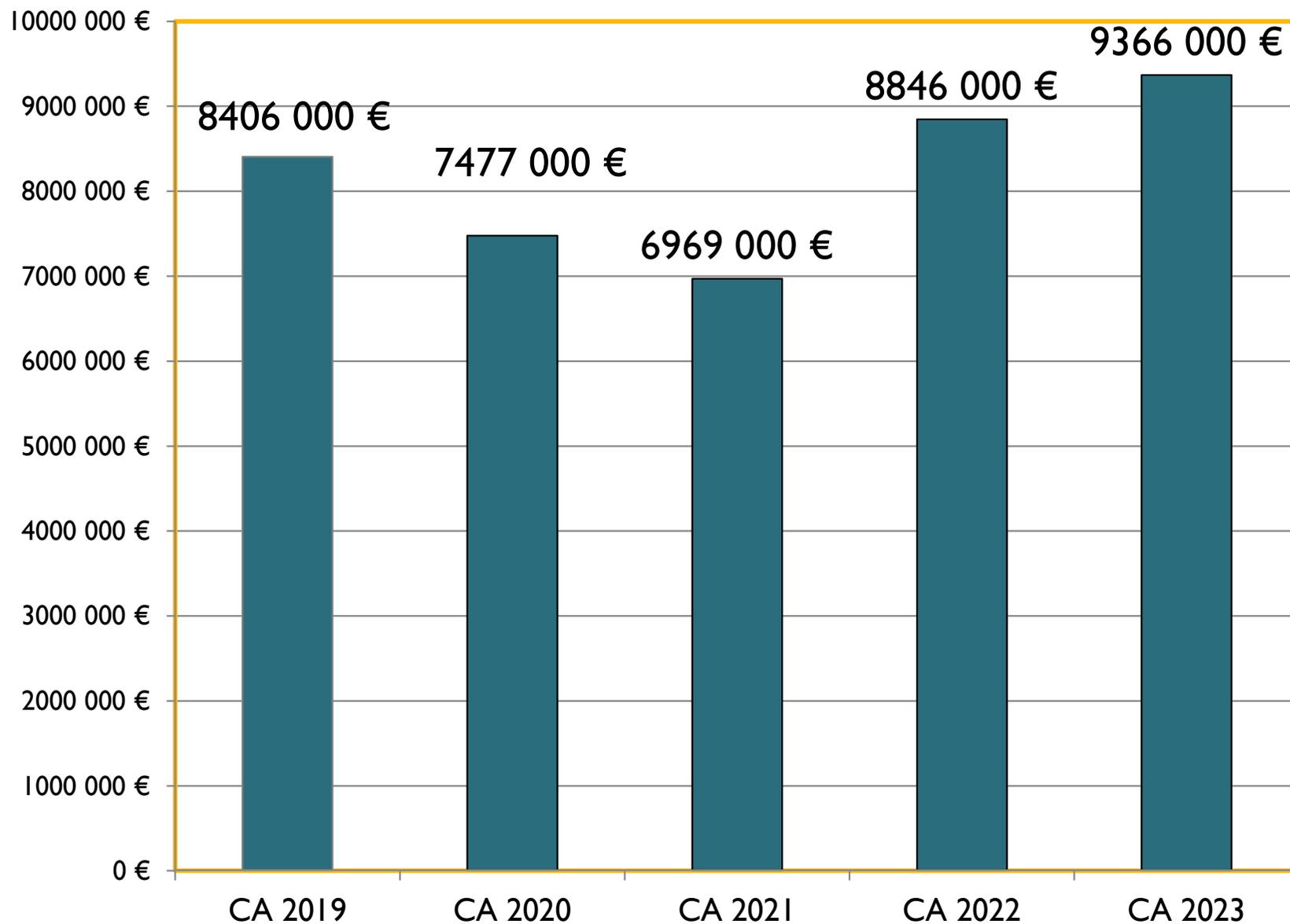
Structure prévisionnelle des dépenses réelles de fonctionnement du BP 2024





LES RECETTES DE FONCTIONNEMENT

Compte Administratif, les recettes réelles de fonctionnement (hors excédent reporté et travaux en régie) soit +5,8 % de 2022/2023
+ 520 000 € /2022



RATIOS : comptes administratifs

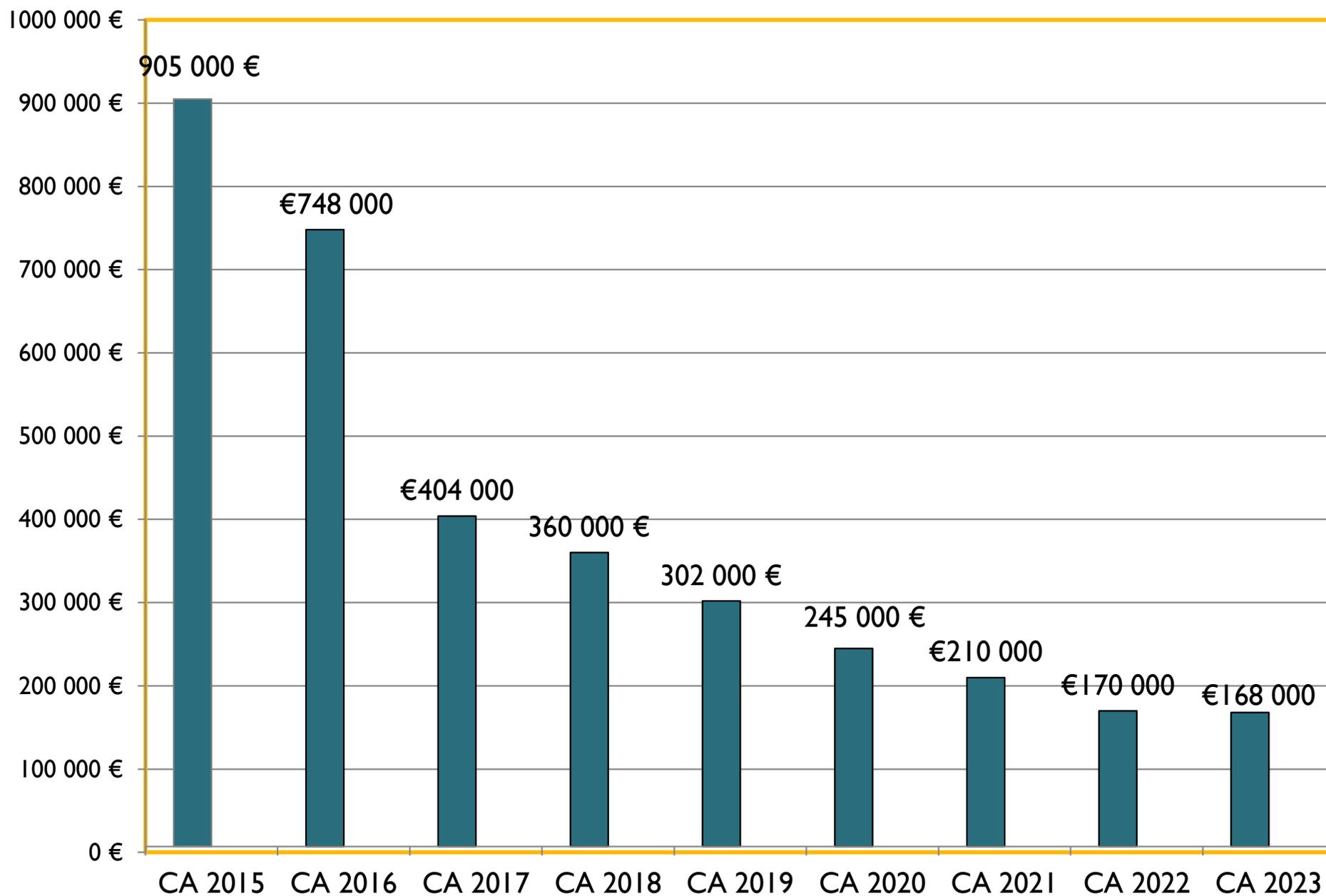
- En 2021, les recettes réelles ont représenté **1 420 €/habitant**
- En 2022, **1 769 €/habitant**
- En 2023, **1 873 €/habitant**

Moyenne nationale : **1 135 €/habitant**

LA Dotation Globale de Fonctionnement

- Il s'agit de l'aide de l'Etat pour les Collectivités Locales
- Elle a 2 composantes pour Ribeauvillé:
- -la **dotations forfaitaire: 36 000 €** en 2023
- -la **dotations de solidarité rurale**, destinée aux Communes ayant un rôle de bourg centre: **132 000 €** en 2023
- Pour 2023: la prévision se limite à la DSR:
100 000 €

Compte Administratif, la Dotation Globale de Fonctionnement : Stabilisation entre 2022/ 2023



FISCALITE LOCALE

Taux et produits 2023:

-TFPB : 23,24% : 1 659 000 € (1 569 000 € en 2022):

+ 5,7%

-TH résidences secondaires: 16,92 %:

114 000 € (80 000 € en 2022)

-TFPNB : 50,45% : 174 000 € (159 000€ en 2022)

-Coefficient correcteur: 53 000€

Soit 2 000 000€

FISCALITE 2024

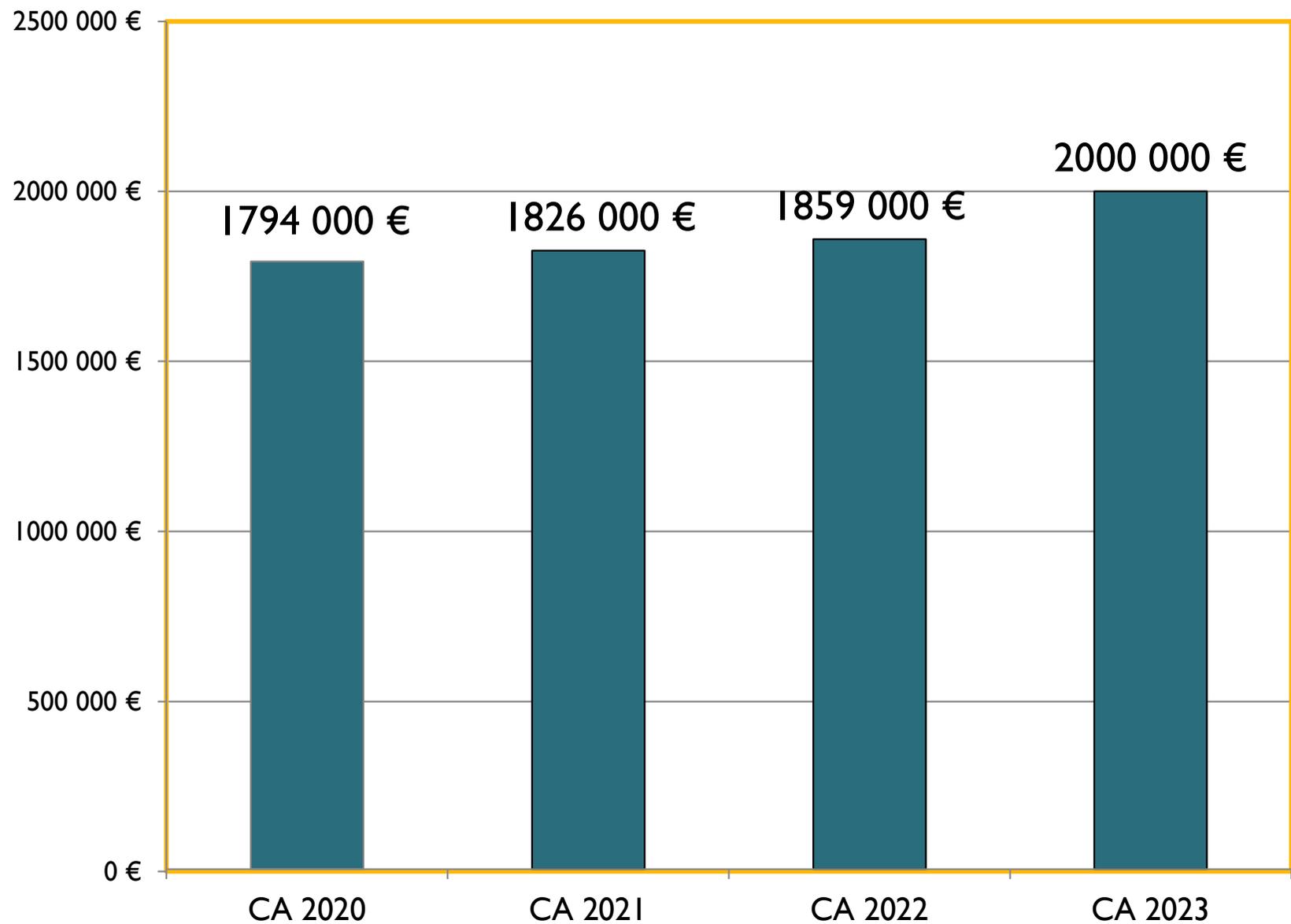
- La revalorisation par l'Etat des bases d'imposition 2023 est connue et évolue de **3,9%**, augmentation résultant de son indexation sur l'inflation.
- Les l'éres estimations des bases d'imposition donnent un produit total de **2 050 000 € (soit +2,5%)**
- Produit Taxes foncières/habitant:
Ratio Ribeauvillé 2022: **324 €**
Moyenne nationale 2022 : **468 €**
- **Il n'y aura pas d'augmentation des taux d'imposition qui sont inchangés depuis 1997.**

LES ATTRIBUTIONS DE COMPENSATIONS FISCALES

- La loi Notre a transféré en 2017 la compétence économique à l'intercommunalité , qui gère désormais les Zones d'activités économiques et perçoit la fiscalité locale correspondante (CFE,CVAE,TASCOM,IFER,...)
- La COMCOM verse aux Communes des Attributions de Compensation (AC) calculées sur la base de la fiscalité perçue avant le transfert de compétences, déduction faites des charges afférentes à la gestion des ZAE.
- La Ville perçoit 2 types d'AC:
 - droit commun: fiscalité issue de l'ancienne taxe professionnelle: 920 000 €
 - dérogatoires: issues de la zone du Muehlbach et du Casino:477 000 €
 - **TOTAL : 1 397 000 €**

- Ces attributions sont susceptibles d'être révisées. Pour l'année 2024, il n'est pas envisagé pour le moment de modifications.
- En revanche, certaines prestations assurées par la COMCOM dans le cadre d'un service commun sont désormais déduites des AC; Ribeauvillé est concernée par les prestations informatiques (20 000 €), la 1/2 du salaire de l'archiviste (16 000 €) et le service urbanisme (25 000 €).
 - **AC 2024: 1 335 000 €**
- Par ailleurs, suite à la suppression de la TP en 2010, des compensations sont versées par l'Etat, notamment le FNGIR (Fonds de Garantie des Ressources: 193 400 €) et la DTCRP (Dotation de Compensation de Réforme de la TP: 95 000 €).

Compte Administratif : les contributions directes
2020: avec Taxe Habitation Intégrale
2022/2023: + 7,5 % + 141 000 €/2022

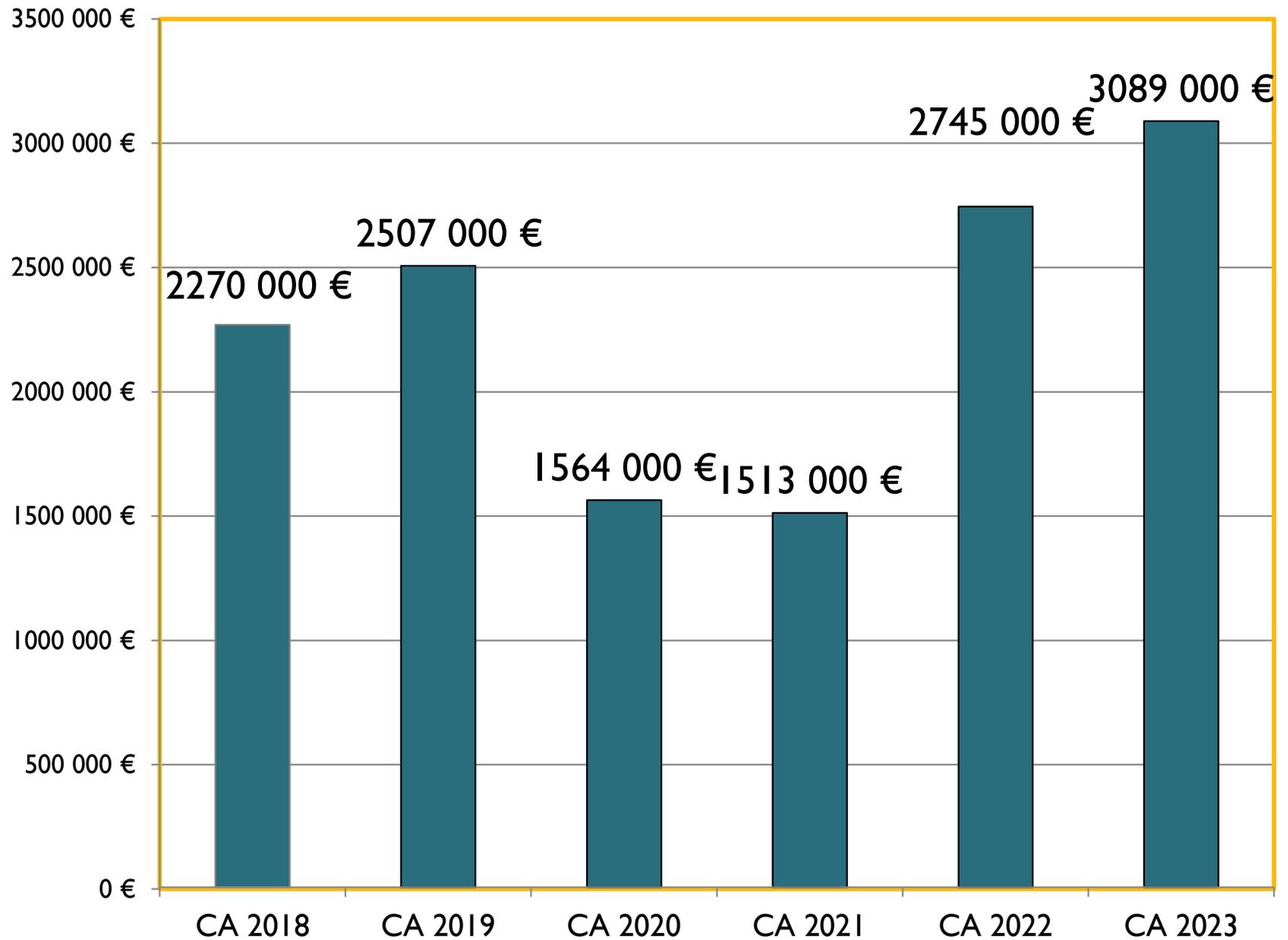


La taxe sur les Jeux

- La taxe sur les jeux est perçue depuis 2005 et partagée pour 2/3 pour la Ville et 1/3 pour la COMCOM; la plus grande part est perçue directement par la COMCOM, puis reversée à la Ville.
- Renouvellement de la DSP en 2024
- En 2023, son produit s'est élevé à **3 089 000 €**, dont **94 000 €** au titre du prélèvement sur les jeux en ligne. Il s'agit d'une recette record avec le mois de Décembre en point d'orgue.
- Pour 2024, il sera proposé d'inscrire une recette prévisionnelle de **2 330 000 €**.
- Cette prudence permet de garder des marges de manœuvre tout au long de l'année 2024.

Compte Administratif : la taxe sur les jeux

2022/2023 + 12,5 % +344 000 €/2022



LES AUTRES RECETTES

➤ les droits de place et stationnement:

occupation domaine public (avec Casino): 117 000 € en 2023
115 000 € en 2022

droits de stationnement: 106 000 € en 2023 (81 000 € en 2022)

➤ les droits de mutation :

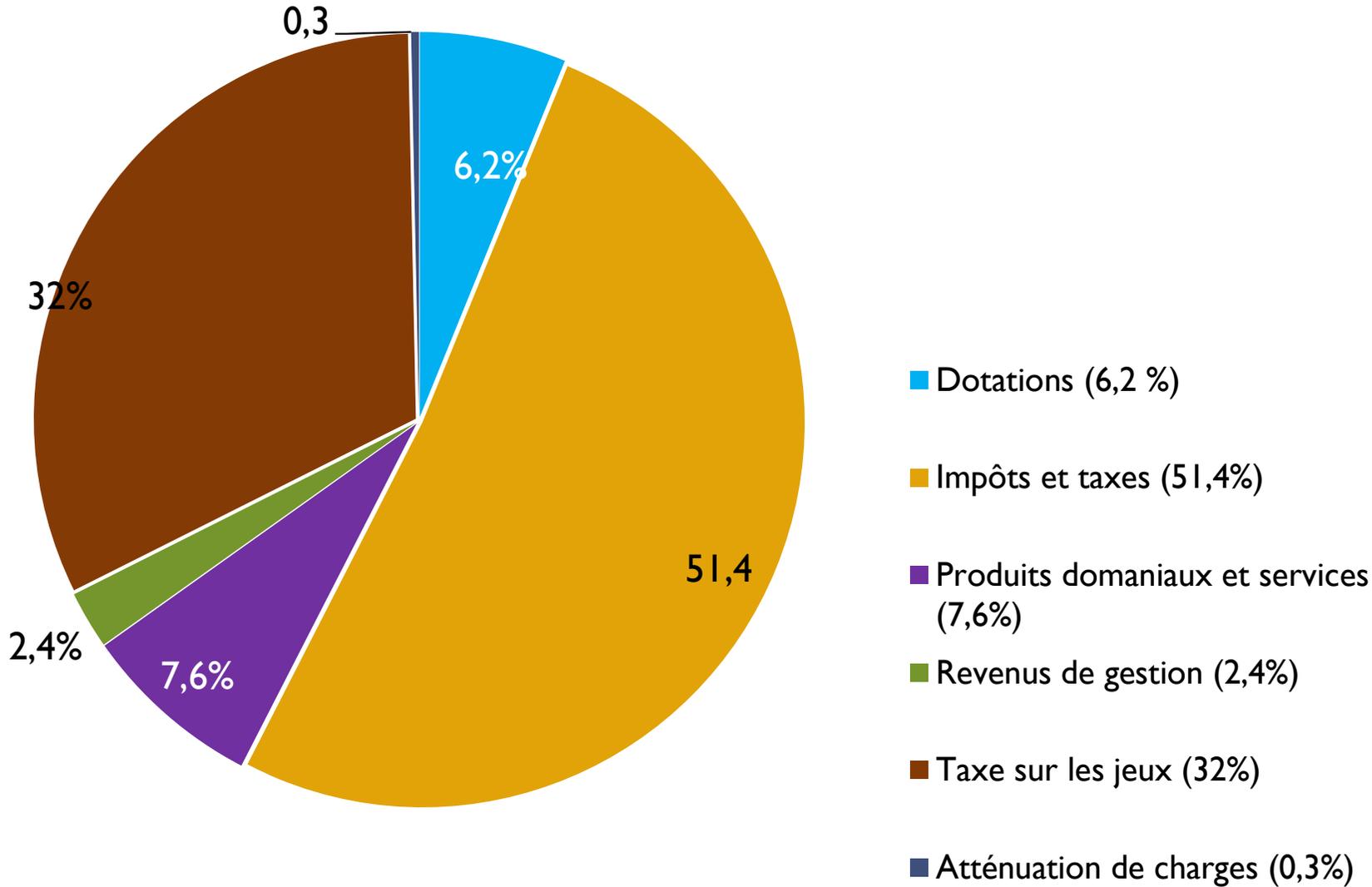
204 000€ en 2022/ **125 000 €** en 2023 : baisse liée aux tensions actuelles sur le marché immobilier.

➤ les ventes de bois: **286 000 €** en 2022/ **251 000 €** en 2023: chute de la demande en bois d'œuvre (crise du bâtiment)

Prudence dans l'estimation de ces recettes

➤ le reversement du budget Camping: en 2023, le chiffre d'affaires en nette hausse a permis de reverser 285 000 €: pour 2024, il sera limité à **100 000 €** compte tenu des investissements à réaliser.

Structure prévisionnelle des recettes réelles de fonctionnement du BP 2024

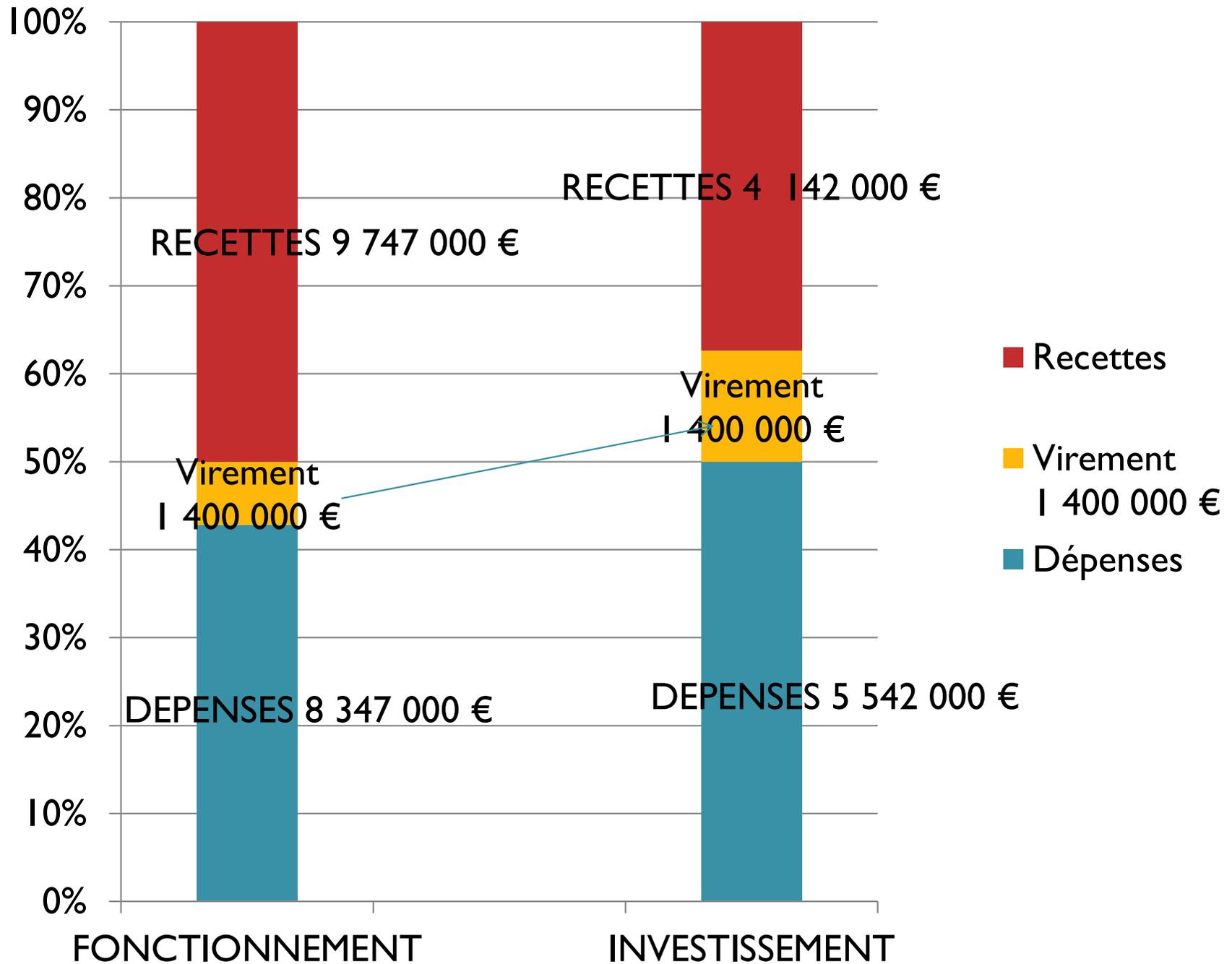




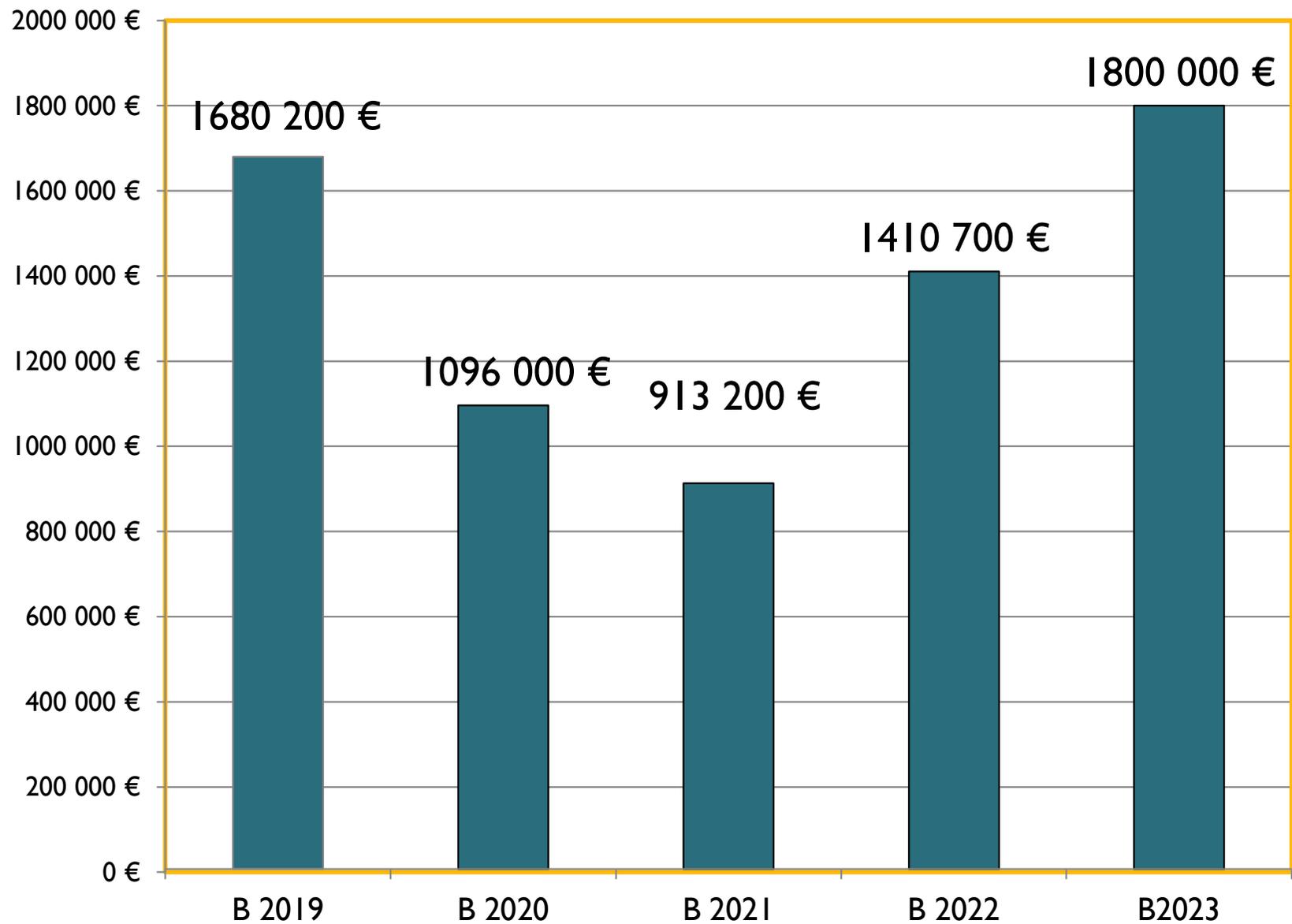
LE VIREMENT A LA SECTION D'INVESTISSEMENT

- Le virement à la section d'investissement est une prévision budgétaire du Budget Primitif.
- Il représente l'autofinancement dégagé par la section de fonctionnement pour couvrir les dépenses de la section d'investissement.
- **Il doit couvrir a minima le remboursement du capital de la dette (510 000 €) avec d'autres ressources propres (comme le FCTVA). Il s'élève prévisionnellement à 1 400 000€ pour 2024 (1 330 000 € au BP 2023) et sera appelé à augmenter en cours d'année en fonction des recettes ou des économies enregistrées**
- Après le vote du CA, la section de fonctionnement va dégager un excédent dont une partie sera affectée au besoin de financement de la section d'investissement (excédent capitalisé) et l'autre partie constituera l'excédent de fonctionnement reporté.

LE VIREMENT



Budget: le virement à la section d'investissement



LE BUDGET DE FONCTIONNEMENT: opérations réelles et d'ordre cumulées

Au stade des orientations budgétaires, il est globalement en RECUL de 5,3% :

Budget 2023 (avec DM) : **10 299 400€**
dont Budget primitif 2023: **9 676 000€**

Budget primitif 2024 : **9 747 000€**



LE BUDGET D'INVESTISSEMENT 2024

LES DEPENSES D'INVESTISSEMENT

On peut distinguer:

- ✓ les dépenses d'équipement: il s'agit des acquisitions de matériel, véhicules et travaux d'investissement; ces dépenses ayant un caractère pluriannuel, il y a des reports de crédits de l'année passée et des dépenses nouvelles
- ✓ le mécanisme des Autorisations de Programmes/Crédits de paiements: sa mise en œuvre permet une souplesse dans l'utilisation des crédits budgétaires et une sécurité juridique renforcée dans l'engagement des investissements et est prévu dans le projet de Règlement Budgétaire et Financier.
- ✓ les dépenses financières: il s'agit des dépenses de remboursement du capital de la dette et des dépenses d'ordre (dont travaux en régie)

EXEMPLE D'AP/CP

La rénovation et mise aux normes de l'ancien Collège Ste Marie

- **Vote d'une Autorisation de programme en 2024 par le Conseil Municipal**
Montant | 600 000 € TTC

Il s'agit de la limite supérieure pour l'engagement des dépenses

- **Vote des Crédits de Paiements lors des Budgets ou DM**

Exemple

BP 2024 : 400 000 €

BP 2025: 400 000 €

BP 2026: 400 000 €

BP:2027: 400 000 €

Il s'agit des crédits permettant le paiement des dépenses

DEPENSES D'EQUIPEMENT

L'effort d'équipement

RATIOS

- La moyenne nationale s'établit à **358€**/habitant pour 2022
- Nos dépenses d'équipement se sont élevées :
 - ✓ à 1 440 000 € en 2020, soit **288€**/habitant.
 - ✓ à 1 232 000 € en 2021, soit **246 €**/habitant.
 - ✓ à 4 244 000 € en 2022, soit **848 €**/habitant
- à 2 455 000 € (dont 150 000 € collège Ste Marie) en 2023, soit **491 €**/habitant

LES DEPENSES D'EQUIPEMENT

Les **REPORTS DE CREDITS** inscrits au budget s'élèvent à **1 096 000€** dont :

- Toiture/façades Mairie /mise aux normes: 248 000 €
- Chaufferie bois : 200 000 €
- Château Ht Ribeaupierre: 144 000 €
- Aire de lavage viticole: 143 000 €
- Centre équestre: 78 000 €
- Ancien Collège Ste Marie: 72 000 €
- Voirie urbaine et rurale: 47 000 €
- Mise aux normes Parc: 35 000 €
- Aire de jeux: 20 000 €

LES DEPENSES D'EQUIPEMENT

Les INSCRIPTIONS BUDGETAIRES NOUVELLES sont prévisionnellement de **1 785 000€.**

Certains investissements sont déjà engagés:

- Carrelage Piscine Carola: 100 000 €
- Achat nacelle d'occasion : 6 000 €
- Eclairage rue du 3 Décembre : 80 000 €
- Achat vélos électriques Police: 10 000 €

D'autre part, le financement des travaux du Château du Ht Ribeaupierre doit être complété par l'octroi des subventions de la CEA et de la Région (135 000 € attendu).

LES DEPENSES D'EQUIPEMENT

Parmi les autres investissements projetés:

- Mise en conformité Parc et Mairie
- Chaufferie Bois Parc/Ecole/plate forme de stockage bois
- Voirie Rue Giersberg, rue Salzmann et Ortlieb
- Restructuration ancien Collège Ste Marie
- Acquisition terrain Schildknecht
- Voirie rurale et travaux annexes Verreries
- Mise aux normes du gymnase
- Mise aux normes du Dusenbach
- Mise aux normes tribunes
- Fouilles archéologiques complém. Château

LES DEPENSES D'EQUIPEMENT

Parmi les autres investissements projetés:

- Eclairage Centre Equestre
- Installation bornes électriques véhicules
- Etude aménagement secteur Mairie
- Travaux Sanitaires Hte Ville
- Réfection toiture hangar rue des Hironnelles
- Panneaux photovoltaïques ST
- Sonorisation Ville
- Vidéoprotection
- Matériels et véhicules Services techniques
- Matériel informatique
- Matériel pédagogique
- Parking Espace Mertian

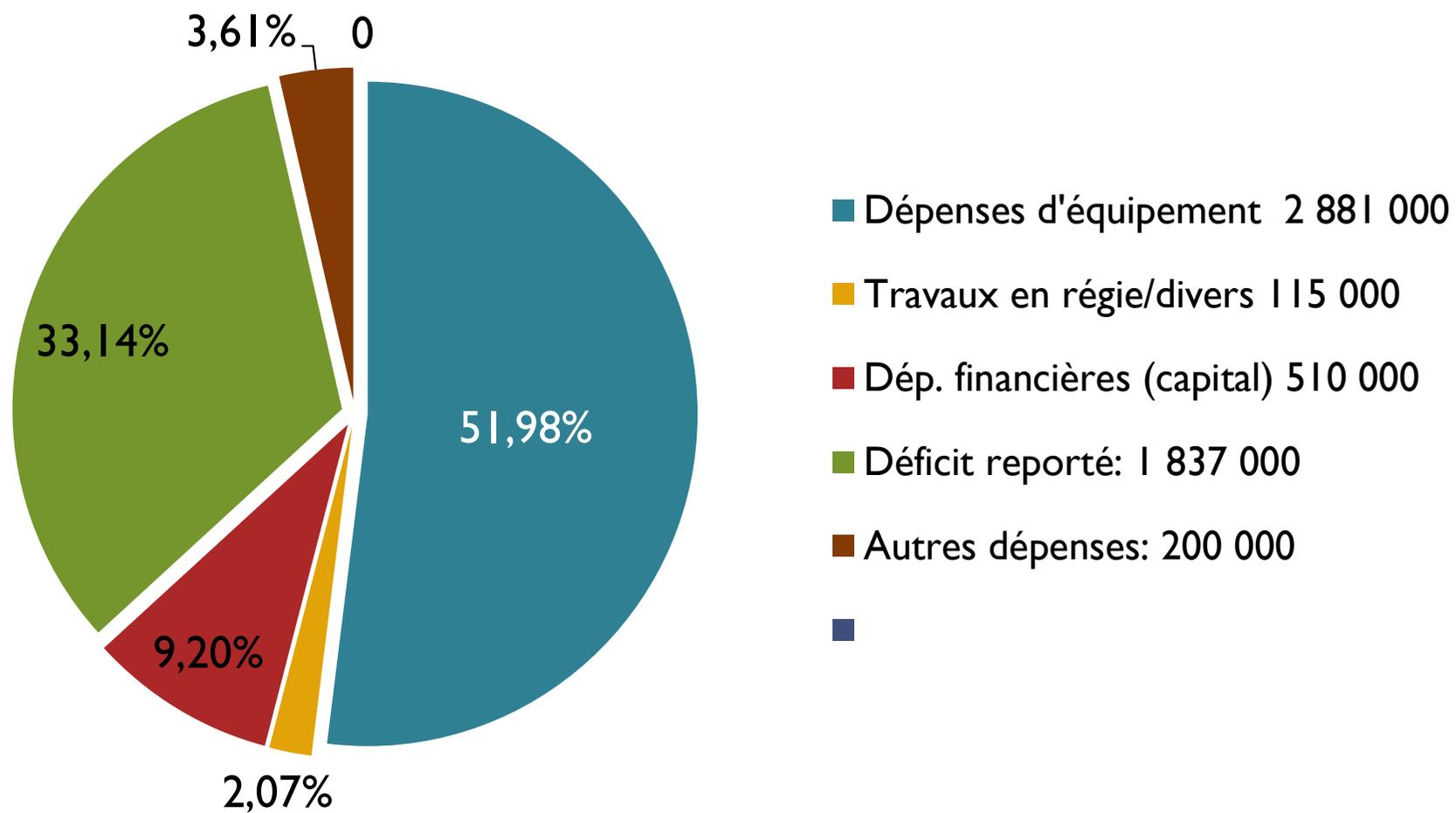
LES DEPENSES D'EQUIPEMENT

L'acquisition du collège Ste Marie et annexes

- **Coût: 1 550 000 € + frais de notaire**
- Financement:
 - **2023**: 1^{er} versement : 150 000 €
 - **2024 et 2025**: versements étalés en fonction des ventes d'immeubles suivants:
 - ***Immeubles rue des Juifs**: 140 000 € (paiements étalés fin 2024 et été 2025)
 - ***Maison du Bailli**
 - ***Ancien Tribunal**
 - ***Ancienne Perception**

**Le programme d'investissements
global (reports et nouvelles inscriptions
budgétaires) = 2 881 000€**

BP 2024 Structure des dépenses d'investissement 5 542 000 €



LES RECETTES D'INVESTISSEMENT

On peut distinguer:

- ✓ les recettes d'équipement: il s'agit des subventions accordées par d'autres Collectivités et des emprunts contractés auprès d'établissements bancaires; elles financent exclusivement les dépenses d'équipement
- ✓ les recettes des opérations financières: il s'agit des dotations (FCTVA), de la taxe d'aménagement et des cessions foncières
- ✓ l'autofinancement: il s'agit de l'excédent de fonctionnement capitalisé (qui finances les reports) et du virement de la section de fonctionnement
- ✓ -les amortissements: ils ne concernent que l'amortissement des biens meubles (véhicules, matériel, mobilier)

LES SUBVENTIONS D'EQUIPEMENT

Subventions restant à percevoir : 890 000 €

Dont:

- - Château Ht Ribeaupierre 135 000 €
- - Toiture/façade Mairie: 191 000 €
- - Aire de lavage: 528 000 €

LES SUBVENTIONS D'EQUIPEMENT

Financement de la chaufferie bois , du réseau de
chaleur et de la plate forme de stockage

Coût estimatif: 2 241 000 € HT

- Une subvention de 13% au titre de la DSIL a été accordée (247 000 €). Des subventions de 578 000 € (25,7%) de la Région et de 448 000 € (20 %) de la CEA sont attendues, soit 58,8 %.
- Le solde à charge: 968 000 € (auquel s'ajoute le préfinancement de la TVA (448 000 €), soit **1 416 000 €**. Provision de 250 000 € au BP 2023.
Solde à financer: 1 166 000 €.
- Etalement du financement sur 3 Budgets : 2024 , 2025 et 2026

LE FONDS DE COMPENSATION DE LA TVA

- Il s'agit d'une dotation de l'Etat permettant de récupérer une grande partie de la TVA sur des dépenses éligibles n-2
- FCTVA 2024 (sur les dépenses d'équipement 2022) : **550 000€**
- FCTVA 2024 sur les dépenses de fonctionnement éligibles (entretien bâtiment et voirie par entreprises) : **32 000€**
- Depuis 2024: les aménagements de terrains sont éligibles (ex: piste athlétisme, aire de jeux)

CESSIONS FONCIERES

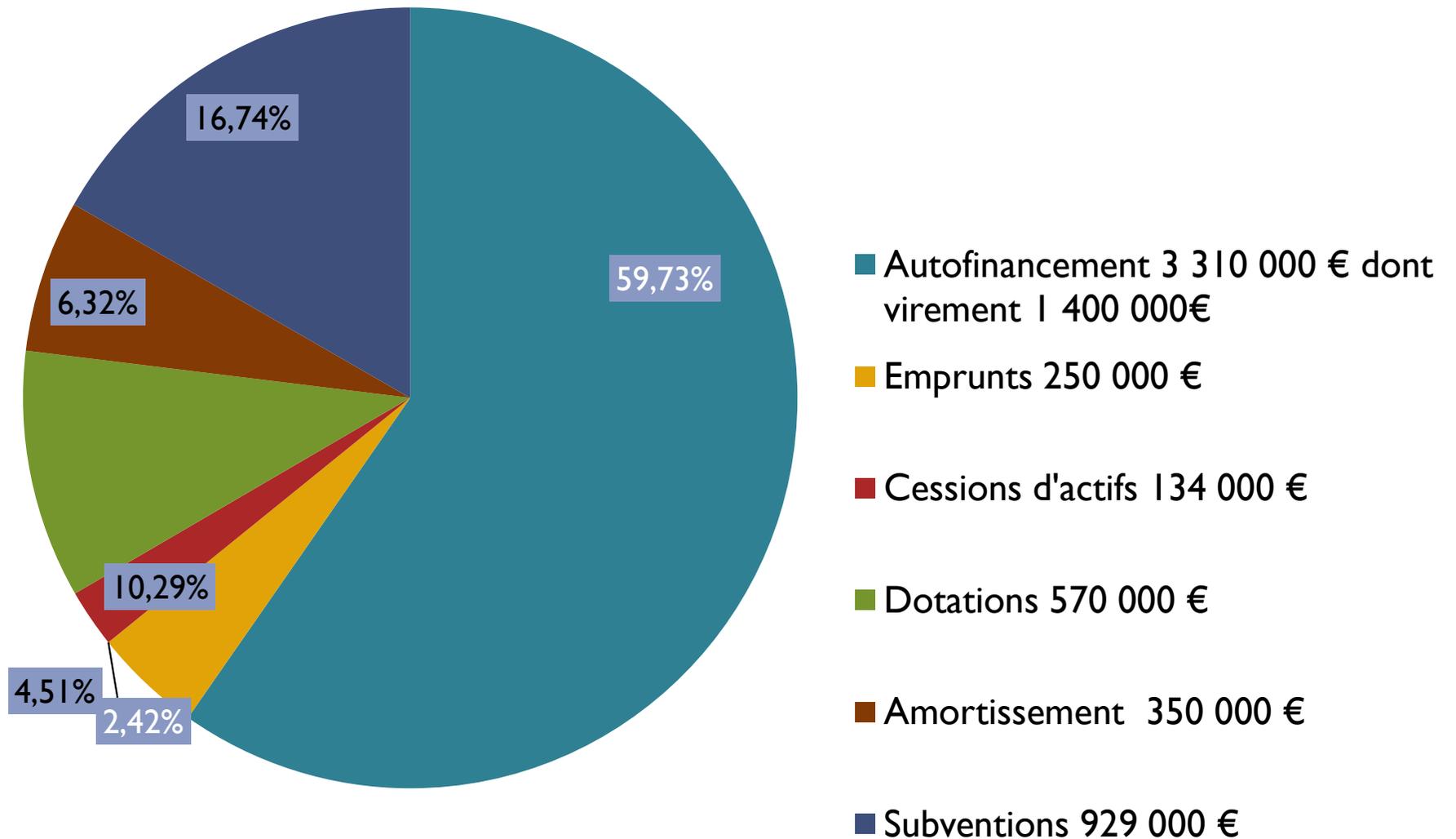
- En 2023: cessions effectuées:
 - terrain rue du 3 Décembre: 117 000 €
 - revente de la Villa Carola : 310 000 €
 - terrain Z.A. Muhlbach: 250 000 €

- En 2024, les cessions des immeubles seront affectées au financement de l'acquisition de l'ancien Collège

ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2024

Structure des recettes d'investissement

5 542 000





ORIENTATIONS 2024 LA DETTE COMMUNALE

EVOLUTION DE LA DETTE

- Le remboursement du capital de la dette bancaire s'élève à 400 000 € en 2024 et celui des intérêts à 39 000 €. S'y ajoute l'annuité pour l'achat de l'ancienne Sous-préfecture: 110 000 € avec un remboursement jusqu'en 2026
- **Annuité totale 2024: 549 000€ (580 000€ en 2023)**
- **Encours 2024** dette bancaire et ancienne sous-préfecture : **2 703 000 €**
2023: 3 260 000 €
- La dette liée à l'acquisition de l'ancien Collège Ste Marie : **1 400 000 €** portant l'encours 2024 à **4 103 000 €**. Son remboursement est financé par la vente d'actifs immobiliers et interviendra au fur et à mesure de leur réalisation .Afin de réduire rapidement l'encours, il est impératif de procéder à ces ventes en 2024 et 2025. L'hypothèse retenue pour l'évolution de l'encours repose sur des ventes de 700 000 € en 2024 et 700 000 € en 2025.
- Il sera proposé d'inscrire un emprunt de **250 000 €** pour le financement des travaux de voirie au Budget Primitif 2024 , montant inférieur au capital de la dette remboursé en 2024.

EVOLUTION DE LA DETTE

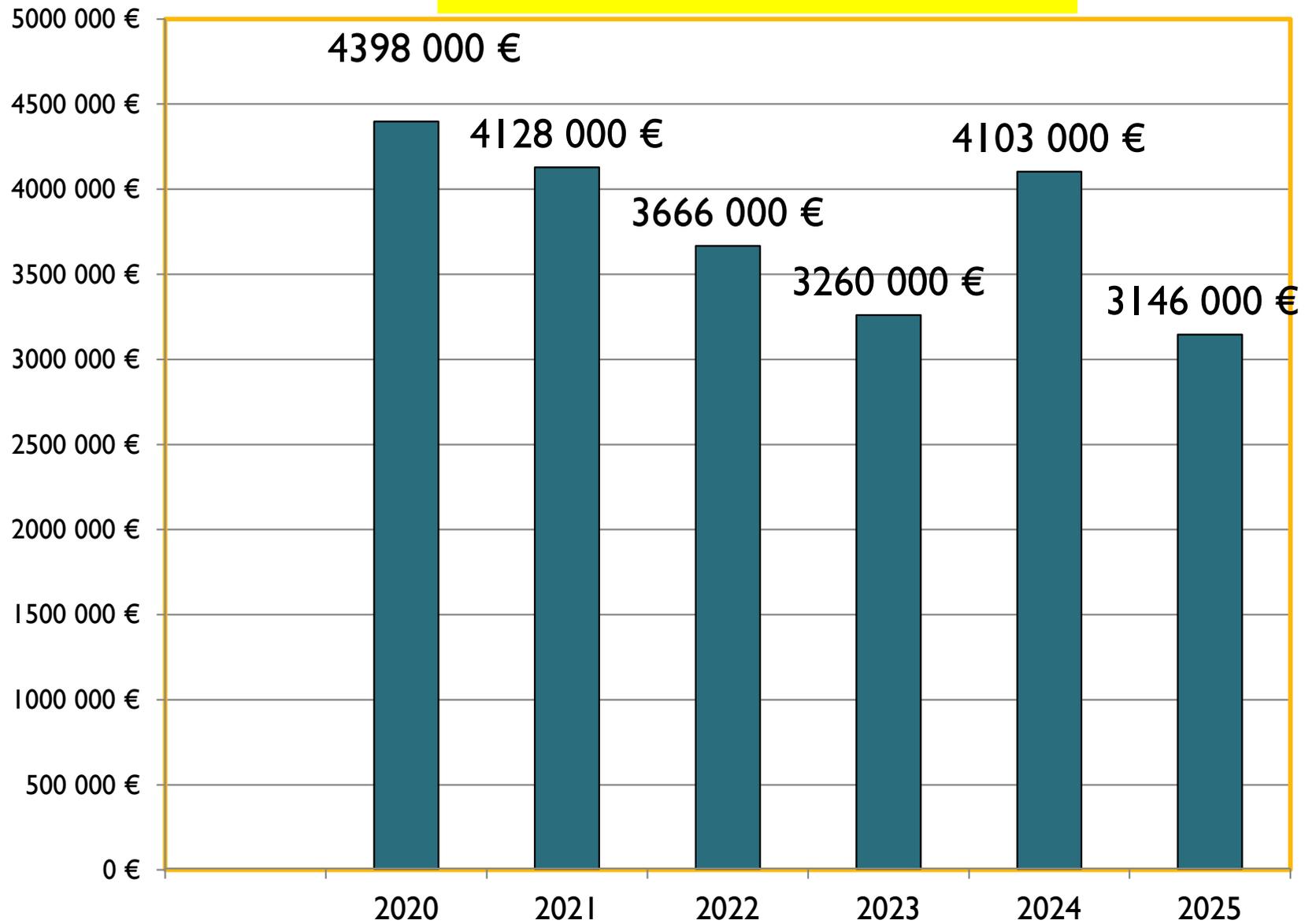
RATIOS DETTE / HABITANT

- 880 €/habitant : ratio Ribeauvillé 2020.
- 826 €/habitant: ratio Ribeauvillé 2021
- 733 € /habitant: ratio Ribeauvillé 2022
- 652 €/habitant ratio Ribeauvillé 2023

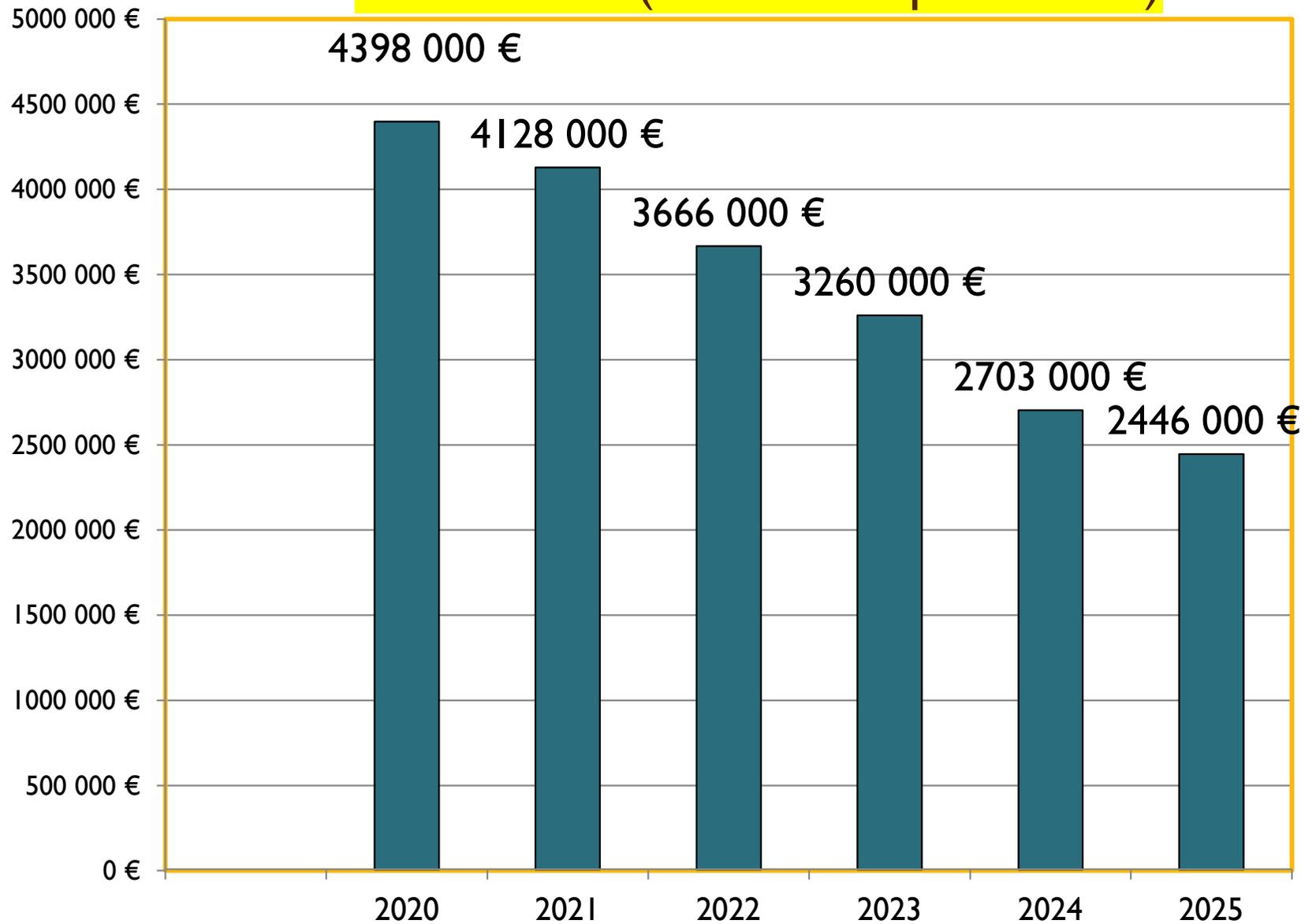
- **541** €/habitant rasion Ribeauvillé 2024 (**820** € avec l'ancien Collège)

726 €/habitant: ratio strate démographique

EVOLUTION ENCOURS DE LA DETTE AVEC L'ANCIEN COLLEGE

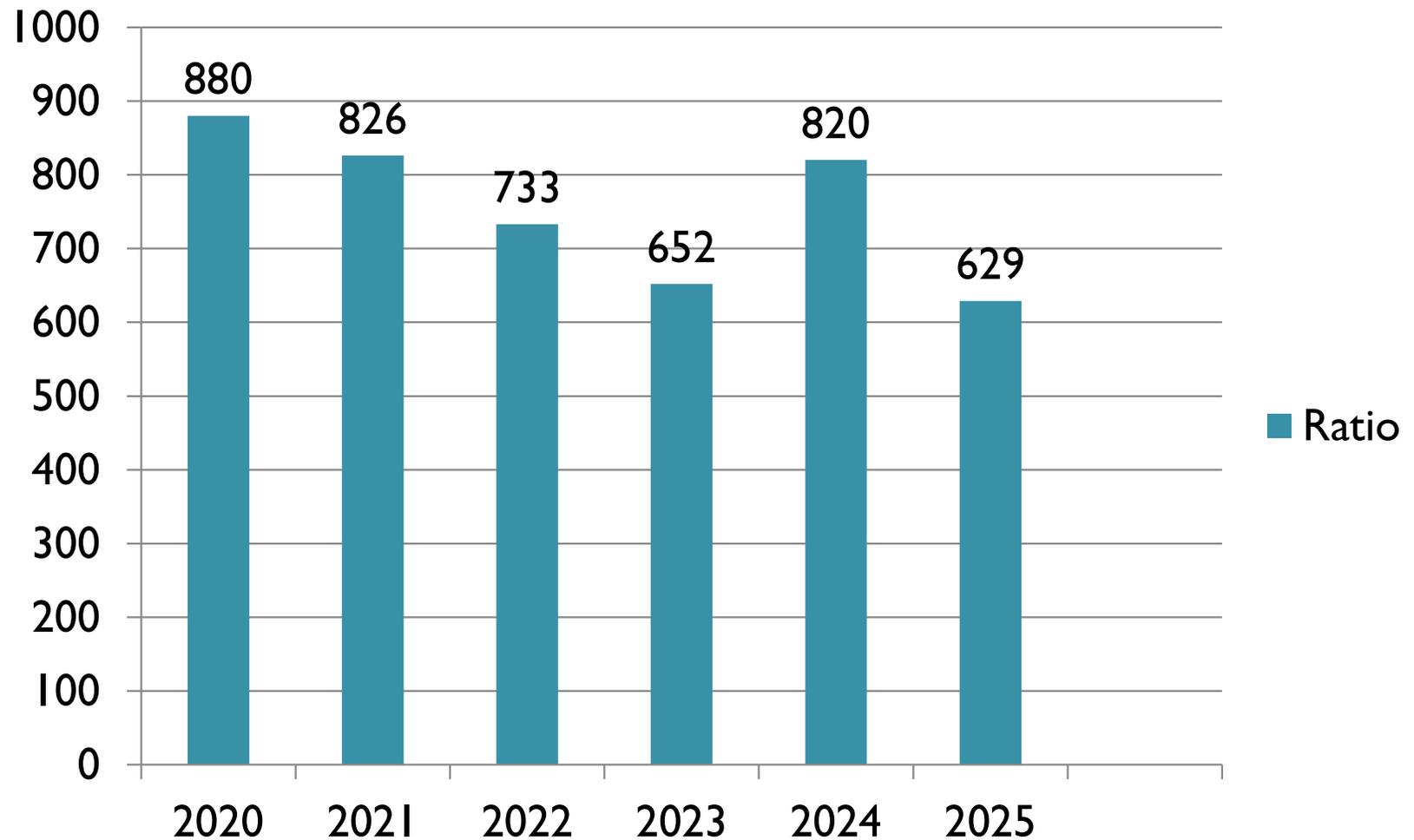


EVOLUTION ENCOURS DE LA DETTE BANCAIRE (avec sous-préfecture)



Orientations 2024

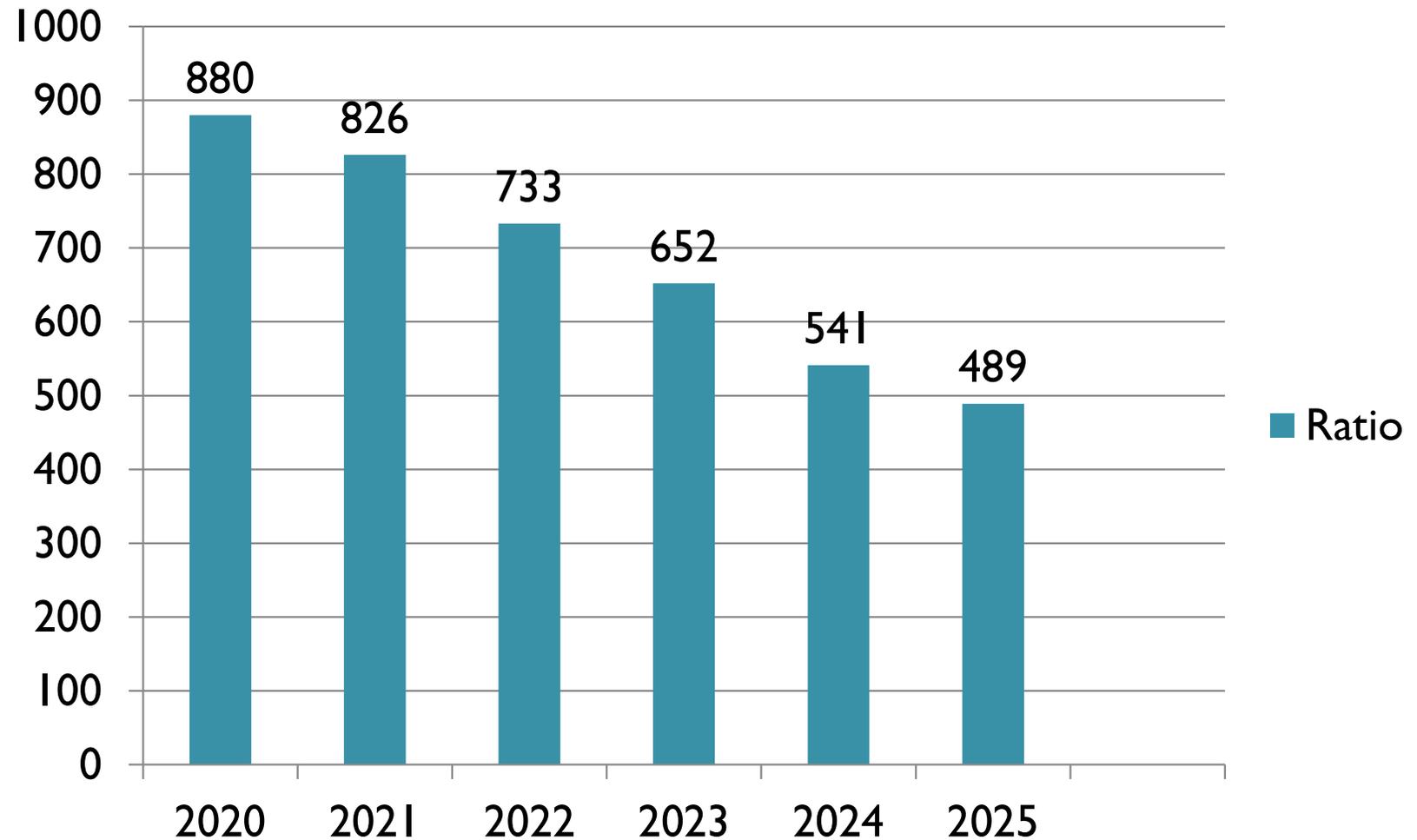
L'encours de la Dette/ habitant: avec Ancien Collège



RATIO MOYEN DE LA
STRATE : 726 € en 2022

Orientations 2024

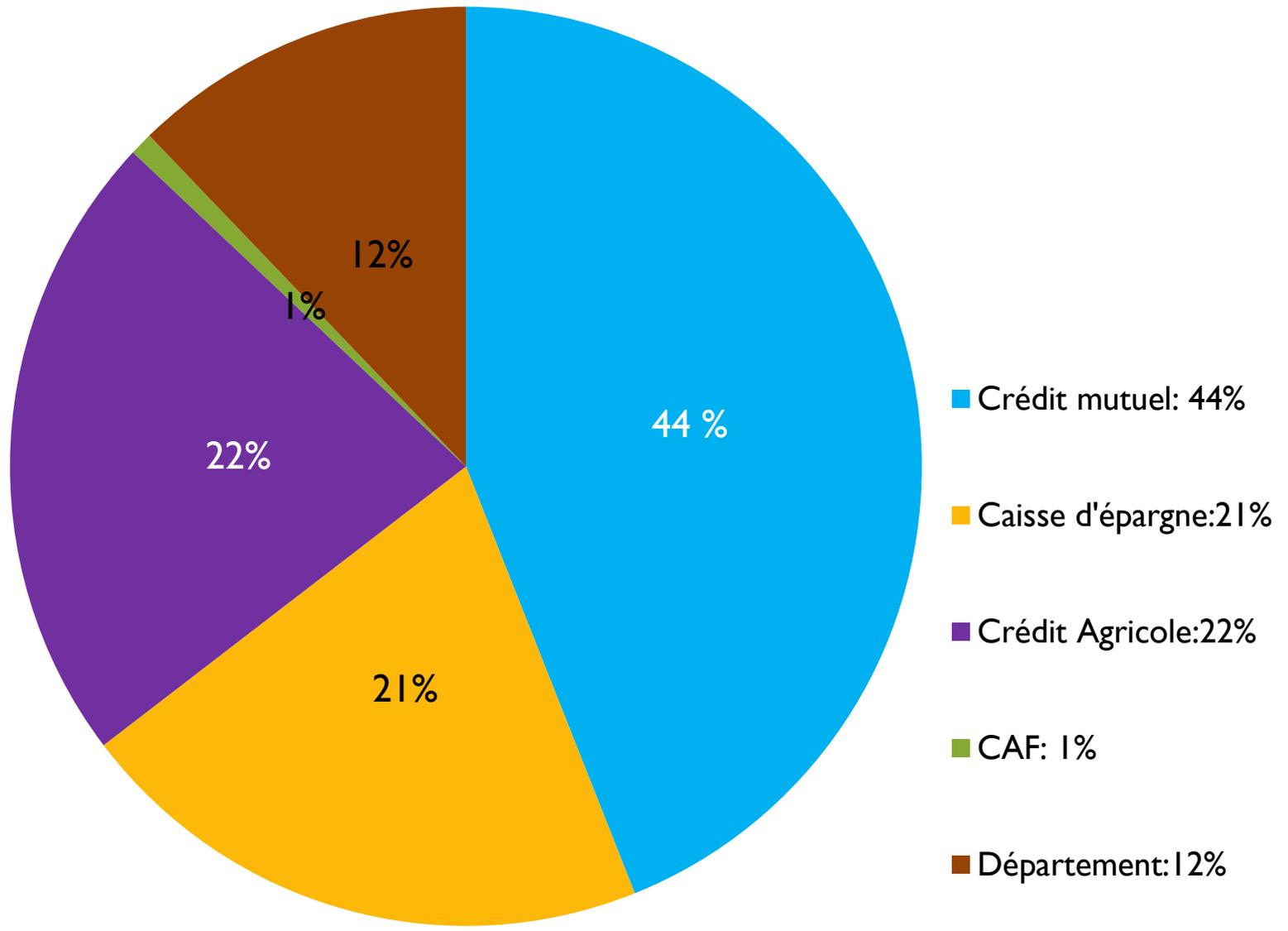
L'encours de la Dette/ habitant: sans Ancien Collège



RATIO MOYEN DE LA
STRATE : 726 € en 2022

ORIENTATIONS 2024

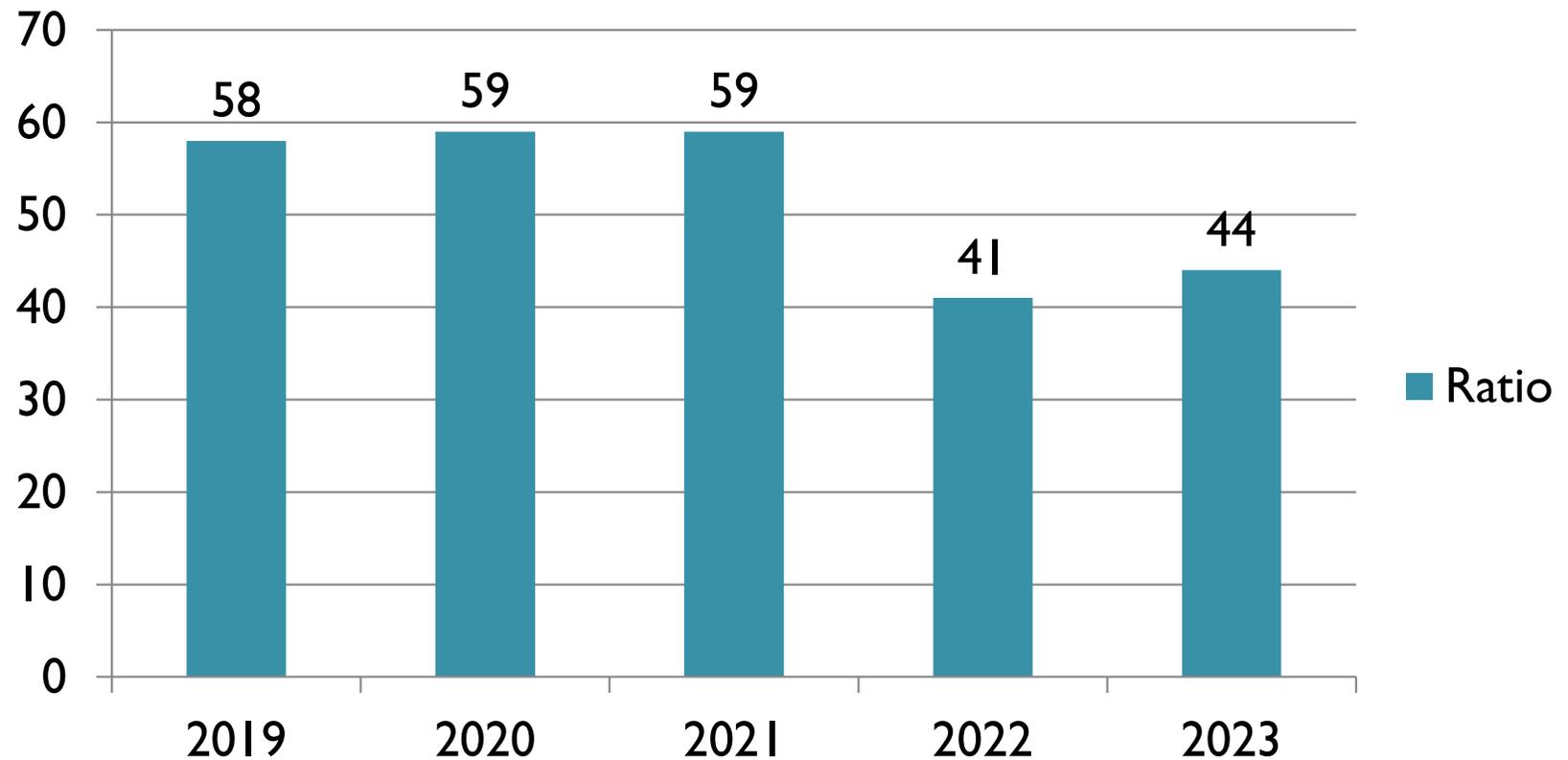
Répartition de l'encours par prêteur



Orientations 2024

La capacité de désendettement: avec l'ancien Collège

Rapport encours dette/ recettes réelles de fonctionnement: taux d'endettement (en %)

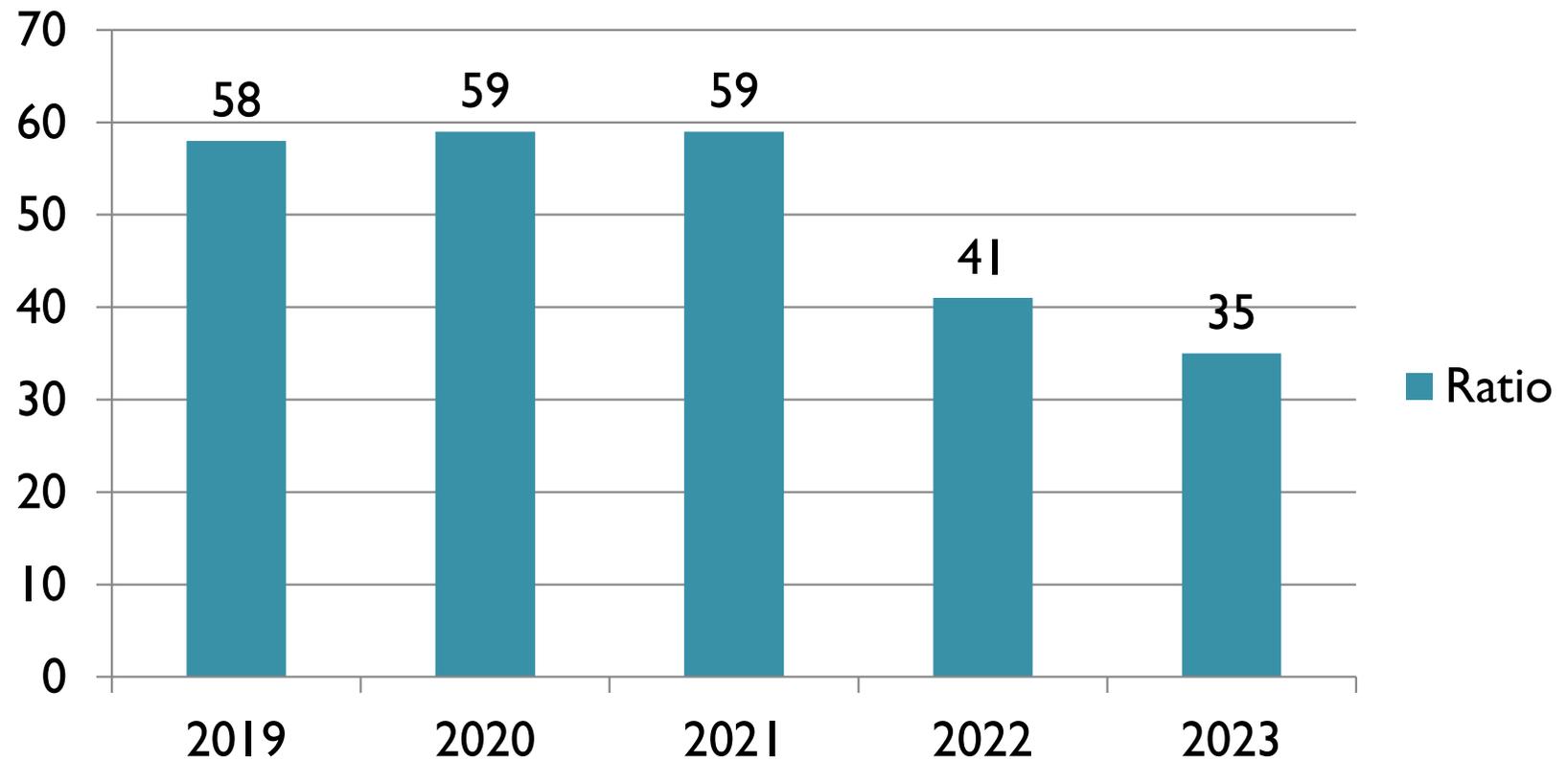


RATIO MOYEN DE LA
STRATE : 65 % en 2021

Orientations 2024

La capacité de désendettement: sans l'ancien Collège

Rapport encours dette/ recettes réelles de fonctionnement: taux d'endettement (en %)



RATIO MOYEN DE LA
STRATE : 65 % en 2021

LA GESTION DE LA TRESORERIE

- Trésorerie de la Ville au 31/1/2024: 1 400 000 €
- Trésorerie de la Ville au 14/2/2024: 1 250 000 €
- Subventions à percevoir: 900 000 €
- Crédit de TVA Budget Annexe Gendarmerie à rembourser: 700 000 €
- Possibilité de placement de recettes exceptionnelles sur un Compte A Terme au maximum sur une durée de 12 mois
- Ex : maison rue Klobb; terrain rue du 3/12 et Villa Carola, soit 700 000 €
- Taux actuel: 3,66% sur 12 mois (ou 3,70% sur 9 mois), soit un gain de 25 000 €

LA CONSTRUCTION DE LA NOUVELLE GENDARMERIE

- Le budget d'investissement
 - **Création d'un budget annexe en 2017 avec assujettissement à la TVA depuis 2020**
- Mise à disposition des locaux au mois de janvier 2024
- Coût du projet: 3 919 000 € HT
- Avenants de régularisation en cours et travaux d'éclairage extérieur à prévoir
- Attribution de deux subventions de l'Etat pour 950 000 € et sur un emprunt de 2 750 000 € sur 25 ans au taux de 0,89 %.

LA CONSTRUCTION DE LA NOUVELLE GENDARMERIE

Le fonctionnement courant

- Le remboursement des annuités de l'emprunt (122 000 €) est financé par les loyers versés par l'Etat (143 000 €/an)
- Convention de gestion avec HHA moyennant 8 % des loyers 13 700 € et une avance sur travaux de 15 000 €, ce qui nécessitera une prise en charge partielle du Budget Général

LA CONSTRUCTION DE LA NOUVELLE GENDARMERIE

Le déficit d'investissement

- Le retard dans la mise à disposition des locaux a généré un déficit d'investissement de 142 000 € lié au remboursement de la dette en 2023 et à des charges de fonctionnement
- Ce déficit sera comblé par une subvention du Budget Général; une provision sera inscrite dans les 2 Budgets.

LE BUDGET DES CAMPINGS

- Le chiffre d'affaires du camping Coubertin s'est établi à **543 000 € HT**. Il en résulte un excédent de **236 000 €**. Le camping des 3 Châteaux a généré un CA de 15 600 € HT
- Prévisions 2024 prudentes 430 000 €
- Reversement au budget général limité à 100 000 €.
- Les gérants seront désormais épaulés par une personne recrutée à temps complet.

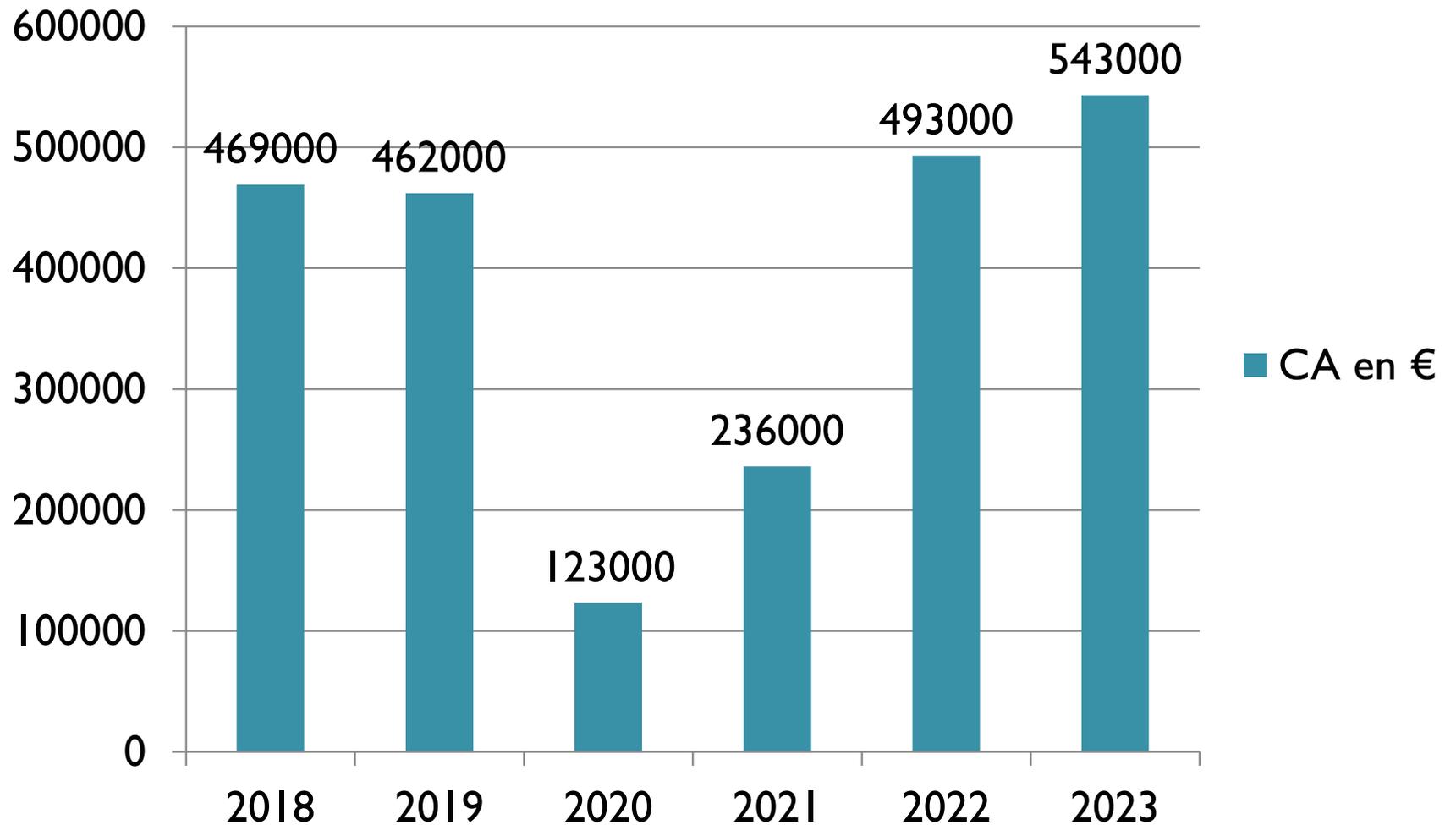
LE BUDGET DES CAMPINGS

Le passage à la norme comptable M4 entraîne l'obligation d'amortir les travaux en plus du matériel dégageant une dotation annuelle plus conséquente pour investir.

Le Budget d'investissement 2024 de 200 000 € (avec les reports) sera consacré notamment :

- à la remise en valeur de l'entrée du camping
- à la rénovation de la salle polyvalente et des façades du bâtiment
- au remplacement de la chaudière
- à la rénovation des locaux sanitaires
- à la rénovation de la salle bébé
- à la modernisation de la wifi

Compte Administratif, évolution du chiffres d'affaires camping P. de Coubertin



**REGLEMENT
BUDGETAIRE ET
FINANCIER**

*** * ***

**VILLE DE
RIBEAUVILLE 2024**

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES

1. Cadre juridique applicable
2. Validité et révision du Règlement Budgétaire et Financier
3. Périmètre d'application

TITRE1 : LE CADRE BUDGETAIRE

1. Les grands principes budgétaires
 - 1.1. Le principe de l'annualité budgétaire
 - 1.2. Le principe de l'universalité budgétaire
 - 1.3. Le principe de l'unité budgétaire
 - 1.4. Le principe de spécialité budgétaire
 - 1.5. Le principe de sincérité et d'équilibre
2. Le Budget et le cycle budgétaire
 - 2.1. Définition et éléments généraux concernant le Budget
 - 2.2. Le Débat d'orientation budgétaire
 - 2.3. Le Budget Primitif
 - 2.4. Les Décisions Modificatives (DM)
 - 2.5. Le Compte Administratif (CA) et le Compte de Gestion
3. Présentation du Budget

TITRE2 : L'EXECUTION DU BUDGET

1. Les grands principes comptables
2. L'exécution des dépenses
 - 2.1. La comptabilité d'engagement
 - 2.2. La liquidation
 - 2.3. Le mandatement
 - 2.4. Le paiement
 - 2.5. Les délais de paiement
 - 2.6. La dématérialisation de la chaîne comptable
3. L'exécution des recettes
 - 3.1. La comptabilité d'engagement
 - 3.2. La liquidation
 - 3.3. L'ordonnancement (émission du titre de recettes)
 - 3.4. Le recouvrement
 - 3.5. La limite du recouvrement
4. Les opérations de fin d'exercice
 - 4.1. La journée complémentaire
 - 4.2. Le rattachement des charges et des produits de l'exercice
 - 4.3. Les reports (restes à réaliser)

TITRE 3 : GESTION DE LA PLURIANNUALITE

1. Cadre législatif et réglementaire
 - 1.1. La gestion en autorisations de programme et crédits de paiement (AP/CP)
 - 1.2. La gestion en autorisations d'engagement et crédits de paiement (AE/CP)
2. Typologie des autorisations de programmes (AP)
 - 2.1. Autorisation de programme de projet
 - 2.2. Autorisation de programme de subvention d'équipement ou de fonds de concours
 - 2.3. Autorisation de programmes d'investissements récurrents
3. Cycle de vie des autorisations de programmes (AP)
 - 3.1. Création/ vote des AP
 - 3.2. Affectation d'une AP chaque AP
 - 3.3. Révision d'une AP
 - 3.4. Caducité des AP
 - 3.5. Clôture des AP
 - 3.6. Modalités d'information du Conseil Municipal

TITRE 4 : DISPOSITIONS DIVERSES

- 4.1. La gestion du patrimoine
- 4.2. Les provisions
- 4.3. Les régies
- 4.4. La gestion de la dette

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent Règlement Budgétaire et Financier (RBF) de la Ville de RIBEAUVILLE formalise et précise les règles de gestion budgétaire et comptable publique applicables à la commune.

1. Cadre juridique applicable

L'approbation d'un règlement budgétaire et financier est rendue obligatoire par l'adoption de la norme comptable et budgétaire M57.

2. Validité et révision du règlement budgétaire et financier

Le présent règlement est adopté pour la durée de la mandature jusqu'au prochain renouvellement du Conseil Municipal à l'issue des élections municipales prévues en 2026.

Le cas échéant, il pourra être modifié ou complété par délibération du Conseil Municipal.

Il entre en vigueur à partir de l'exercice budgétaire 2024.

3. Périmètre d'application

Le présent règlement a vocation à s'appliquer au Budget principal de la Ville de Ribeauvillé, ainsi qu'aux Budget Annexes Gendarmerie (M57) et Campings (M4).

TITRE 1 : LE CADRE BUDGETAIRE

1. Les grands principes budgétaires

1.1. L'annualité budgétaire

Le budget est l'acte par lequel sont prévues et autorisées, par l'assemblée délibérante, les recettes et les dépenses d'un exercice (article L.2311-1 du CGCT). Cet exercice est annuel et il couvre l'année civile du 1er janvier au 31 décembre. Il existe des dérogations à ce principe d'annualité tel que la journée complémentaire (journée dite " complémentaire " du 1er janvier au 31 janvier de N + 1) ou encore les autorisations de programme.

1.2. L'unité budgétaire

La totalité des recettes et des dépenses doit normalement figurer dans un document unique, c'est le principe d'unité budgétaire. Par exception, le budget principal avec les budgets annexes forment le budget de la commune dans son ensemble. Ce principe a pour objectif de donner une vision d'ensemble des ressources et des charges de la commune.

Le budget de la Ville de Ribeauvillé comprend un budget principal et deux budgets annexes (Campings et Gendarmerie).

1.3. L'universalité budgétaire

L'ensemble des recettes et des dépenses doivent figurer dans les documents budgétaires. De ce fait, il est interdit de contracter des recettes et des dépenses, c'est-à-dire de compenser une écriture en recette par une dépense ou inversement. De plus, il n'est pas possible d'affecter des recettes à des dépenses précises. L'ensemble des recettes doit financer l'ensemble des dépenses prévues au budget.

1.4 La spécialité budgétaire

Les crédits doivent être affectés à des dépenses ou des catégories de dépenses définies dans l'autorisation budgétaire. Ce principe de spécialité ne doit pas être confondu avec la règle de non affectation car si les recettes ne doivent pas être affectées, les crédits doivent au contraire l'être avec précision.

1.5. L'équilibre budgétaire

Le Budget doit être voté en équilibre réel, ce qui exige 3 conditions :

- une évaluation sincère des dépenses et des recettes
- des sections d'investissement et de fonctionnement votées chacune en équilibre
- un remboursement de la dette exclusivement assuré par les recettes propres de la Commune.

2. Le Budget et le cycle budgétaire

2.1. Définition et éléments généraux concernant le Budget

Le budget est l'acte par lequel l'assemblée délibérante (c'est-à-dire le Conseil Municipal) prévoit et autorise les dépenses et les recettes d'un exercice.

Il s'exécute selon un calendrier précis et se compose de différents documents budgétaires. Le Budget est constitué de l'ensemble des décisions budgétaires annuelles ou pluriannuelles se déclinant en :

- Budget Primitif (BP)
- Décisions modificatives (DM)
- Autorisations d'engagement (AE) et de programme (AP)

Cet acte de prévision est soumis à des règles de gestion et de présentation issues du Code Général des Collectivités Territoriales et de la nomenclature comptable applicable.

La présentation de l'ensemble des documents budgétaires officiels faisant l'objet d'un vote en assemblée délibérante et d'une transmission au contrôle de légalité doit répondre à un formalisme précis, tant sur la forme que sur le fond.

2.2. Le Débat d'Orientation Budgétaire

Pour toutes les communes de plus de 3.500 habitants, l'élaboration proprement dite du budget est précédée d'une étape préalable obligatoire constituée par le débat d'orientations budgétaires.

Conformément à l'article L.2312-1 du CGCT, la Ville de Ribeuville organise en Conseil Municipal un débat sur les orientations budgétaires générales de l'exercice et les engagements pluriannuels ainsi qu'une présentation de la structure et de l'évolution des dépenses et des effectifs. Ce débat s'appuie sur un rapport qui précise notamment :

- l'évolution des dépenses et des recettes réelles de fonctionnement
- l'évolution prévisionnelle et l'exécution des dépenses de personnel
- la situation de l'endettement communal
- les engagements pluriannuels envisagés

La commune structure notamment son rapport d'orientation budgétaire autour d'un rappel du

contexte dans lequel se déroule l'élaboration budgétaire (conjoncture économique, projet de loi de finances) et d'une présentation de la situation spécifique de la commune.

Ce débat de portée générale permet aux élus municipaux d'exprimer leur opinion sur le projet budgétaire d'ensemble et permet au Maire de présenter les choix budgétaires prioritaires pour l'année à venir ainsi que les engagements pluriannuels envisagés.

Il a lieu au plus tôt 10 semaines mois avant le vote du budget primitif. Ce rapport fait l'objet d'une délibération spécifique du Conseil Municipal prenant acte de la tenue du débat.

2.3. Le Budget Primitif

Le Budget Primitif est prévu pour la durée d'un exercice qui commence le 1^{er} Janvier et se termine le 31 Décembre. Il comporte 2 sections : la section de fonctionnement et la section d'investissement. Chacune des sections est présentée en équilibre en dépenses et en recettes. Le Budget est présenté par chapitre et article, avec la possibilité d'ouvrir en section d'investissement des opérations constituant des chapitres ; s'y ajoute une présentation fonctionnelle obligatoire.

Le projet de Budget Primitif est préparé par le Maire, présenté au Conseil Municipal et voté par ce dernier. Il doit être voté en équilibre réel. Les ressources propres doivent impérativement permettre le remboursement de la dette ; la Collectivité ne peut couvrir les dépenses de fonctionnement par le recours à l'emprunt.

Il peut être adopté jusqu'au 15 Avril de l'exercice auquel il s'applique, sauf dérogations permises notamment lors du renouvellement des Conseils Municipaux.

Le Maire peut avant le vote du Budget :

- mettre en recouvrement les recettes
- engager et mandater les dépenses de fonctionnement dans la limite des crédits inscrits au budget précédent
- engager et mandater les dépenses d'investissement dans la limite du quart des crédits inscrits l'année précédente sur autorisation du Conseil Municipal et avec une affectation précise.

Afin d'être exécutoire, le Budget doit être transmis au contrôle de légalité.

2.4. Les Décisions Modificatives

Au cours de l'exercice budgétaire, les prévisions de dépenses et de recettes formulées au sein du budget primitif peuvent être amenées à évoluer et être revues lors d'une étape budgétaire spécifique dénommée « décision modificative ».

Cette décision, partie intégrante du budget de l'exercice, doit respecter les mêmes règles de présentation et d'adoption que le budget primitif.

2.5. Le Compte Administratif et le Compte de Gestion

L'existence de ces deux documents résulte du principe de séparation de l'ordonnateur (le Maire) et du Comptable public. L'ordonnateur demande l'exécution des recettes et des dépenses, alors que le comptable public en assure le recouvrement ou le paiement après avoir exercé les contrôles visant à constater leur régularité sans examiner leur opportunité. Les régies d'avances et de recettes constituent une exception à ce principe.

A l'issue de l'exercice comptable, le Compte Administratif est établi afin de déterminer les résultats de l'exécution du budget.

Sont ainsi retracées dans ce document les prévisions budgétaires et leur réalisation (émission des mandats et des titres de recettes), ainsi que les restes à réaliser en investissement.

Ce document doit faire l'objet d'une présentation par le Maire en Conseil Municipal et doit être voté avant le 30 juin de l'année suivant l'exercice concerné. Afin de permettre une reprise des résultats dans le BP de l'année n+1, le Conseil municipal de Ribeauvillé vote le Compte Administratif avant le vote du Budget Primitif.

Selon les instructions budgétaires et comptables, avant le 1er juin de l'année qui suit la clôture de l'exercice, le comptable public établit le compte de gestion par budget voté (budget principal et budgets annexes).

Le compte de gestion retrace les opérations budgétaires en dépenses et en recettes, selon une présentation analogue à celle du compte administratif.

Il comporte :

- Une balance générale de tous les comptes tenus par le comptable public (comptes budgétaires et comptes de tiers notamment correspondant aux créanciers et débiteurs de la collectivité).
- Le bilan comptable de la commune qui décrit de manière synthétique son actif et son passif et le compte de résultat qui présente le cycle de fonctionnement sur l'exercice.

Le compte de gestion est soumis au vote du conseil municipal lors de la séance du vote du compte administratif, ce qui permet de constater la stricte concordance entre les deux documents.

3. Présentation et vote du Budget

La structure budgétaire de la Commune comporte :

- Le budget général soumis à la nomenclature M57
- Le Budget Annexe Gendarmerie soumis à la nomenclature M57
- Le Budget Annexe Campings soumis à la nomenclature M4

Le choix du mode de vote est pris par délibération du Conseil Municipal. La Ville de Ribeauvillé a opté pour le vote des Budgets par nature, assorti d'une présentation croisée par fonction pour le Budget Principal. La section d'investissement du Budget Principal fait également l'objet d'un vote par opération. Le budget est voté par chapitre budgétaire et le cas échéant en section d'investissement par opération.

Conformément à l'instruction budgétaire et comptable M57, le Conseil Municipal peut dans le cadre de la fongibilité des crédits déléguer au Maire la possibilité de procéder à des virements de crédits de chapitre à chapitre dans la limite de 7,5 % des dépenses réelles de chacune des sections, à l'exclusion du chapitre des dépenses de personnel ; dans ce cas, le Maire en informe le Conseil Municipal lors de sa plus proche séance.

Enfin, les crédits inscrits en dépenses d'investissement peuvent comprendre des Autorisations de Programme (AP) et des Crédits de Paiement (CP) ; la gestion budgétaire en AP/CP permet de combiner des autorisations annuelles de dépenses avec une gestion pluriannuelle des engagements.

TITRE 2. L'EXECUTION BUDGETAIRE

1. Les grands principes comptables

- Le principe de la séparation de l'ordonnateur et du comptable
- La sincérité : comptabilisation des dépenses et des recettes en fonction d'éléments d'information disponibles
- La spécialisation : comptabilisation des opérations comptables sur le bon exercice budgétaire
- La régularité : opérations comptables conformes à la législation en vigueur
- L'exhaustivité : prise en compte de la totalité des droits et obligations de la Commune

2. L'exécution des dépenses

2.1. La comptabilité d'engagement

La tenue d'une comptabilité d'engagement des dépenses est une obligation réglementaire pour l'ordonnateur. On distingue :

- L'engagement juridique qui est l'acte par lequel la Commune crée ou constate à son encontre une obligation de laquelle il résultera une charge, par exemple : un bon de commande, un marché, une délibération du Conseil Municipal, une décision de justice, une loi,... ; Il doit rester dans la limite des autorisations budgétaires et ne peut être pris que par une personne habilitée : le Maire, l'Adjoint par délégation de signature ou le Conseiller Municipal dans le cadre de sa délégation et le Directeur Général des Services dans la limite de 1 000 € par commande.
- L'engagement comptable précède ou est concomitant à l'engagement juridique ; il permet de s'assurer de la disponibilité des crédits. Il est constitué des trois éléments suivants : un montant prévisionnel de dépenses, un tiers concerné par la prestation et une imputation budgétaire (chapitre et article, fonction).

2.2. La liquidation

Elle a pour objet de vérifier la réalité de la dette de la collectivité et d'arrêter le montant de la dépense. Elle comporte deux opérations étroitement liées :

- La constatation du service fait : consiste à vérifier la réalité de la dette. Il s'agit de s'assurer que le prestataire retenu par la collectivité a bien accompli les obligations lui incombant. Le service fait doit ainsi être certifié. La constatation et la certification du service fait sont effectuées par les services gestionnaires au sein de l'outil de gestion financière. Une adaptation des procédures peut être mise en place. D'une façon générale, la constatation et la certification du service fait sont effectuées par l'agent ayant effectivement suivi la réalisation de la prestation ou son supérieur hiérarchique.
- La liquidation proprement dite qui consiste, avant l'ordonnancement de la dépense, à contrôler tous les éléments conduisant au paiement. Elle est effectuée par le service gestionnaire des crédits et conduit à proposer le mandat après certification du service fait.

2.3. Le mandatement/ ordonnancement :

L'ordonnancement de la dépense se matérialise par un mandat établi pour le montant de la liquidation. Il donne l'ordre au comptable public de payer la dette de la collectivité (dépense – mandat). Chaque mandat/titre doit être accompagné des pièces justificatives dont la liste est fixée au Code général des Collectivités Territoriales. Les mandats, titre et bordereaux sont numérotés par ordre chronologique.

2.4. Le paiement :

Il est ensuite effectué par le comptable public, hors cas spécifique des régies d'avances. Le Trésorier effectue les contrôles de régularité suivants :

- Qualité de l'ordonnateur ;
- Disponibilité des crédits ;
- Imputation comptable ;
- Validité de la dépense (justification du service fait et pièces justificatives)
- Caractère libératoire du règlement

2.5. Les délais de paiement

La Commune et le comptable public sont soumis au respect d'un délai de paiement pour tout achat public. Le délai global de paiement est fixé par Décret à 30 jours calendaires qui se répartissent en 20 jours pour l'ordonnateur et 10 jours pour le comptable public. Ce délai démarre à la date de réception de la facture ou du service fait si celui-ci est postérieur à la réception de la facture et cesse à la date du virement bancaire effectué par le comptable public. La date de réception de la facture correspond à la date de mise à disposition de cette dernière dans Chorus Pro ou le cas échéant de la demande de paiement à destination du maître d'œuvre.

2.6. La dématérialisation de la chaîne comptable

Obligatoire depuis 2020 pour tous les types d'entreprises, les factures des fournisseurs de la Commune doivent être déposées de façon dématérialisée sur le portail de facturation dit Chorus Pro. De même, l'ensemble des bordereaux de mandats et de titres, ainsi que les pièces justificatives sont transmises au comptable public de façon dématérialisée.

3. L'exécution des recettes

3.1. La comptabilité d'engagement

Toute recette identifiée doit faire l'objet d'un engagement comptable lorsqu'elle est certaine.

3.2. La liquidation

Elle permet de vérifier l'existence, le montant et la date d'exigibilité de la créance. Elle se matérialise par un appel de fonds auprès du tiers, par exemple un Avis des Sommes A Payer (ASAP).

3.3. L'ordonnancement

L'émission du titre de recettes est effectuée par la Collectivité qui transmet un ordre de recouvrement au comptable public accompagné des pièces justificatives nécessaires.

3.4. Le recouvrement

Le recouvrement des créances relève de la responsabilité du comptable public ; seul le comptable public est habilité à accorder des délais de paiement sur demande motivée du débiteur. L'action en recouvrement se prescrit en 4 ans à compter de la prise en charge du titre de recettes.

3.5. Les limites du recouvrement

Le comptable public doit mettre en œuvre les moyens nécessaires au recouvrement de la créance ; à défaut de recouvrement amiable, il procède au recouvrement contentieux. Lorsqu'il estime que la

créance est irrécouvrable (faillite, décès...), il la propose au Conseil Municipal qui peut décider de l'admettre en non- valeur.

4. Les opérations de fin d'exercice

4.4. La journée complémentaire

Les documents de fin d'exercice sont établis après la clôture de l'exercice, c'est-à-dire au terme de la journée complémentaire (31 janvier n+1). Celle-ci permet la comptabilisation des dernières opérations de l'exercice N, notamment :

- Les derniers mandats et titres de la section de fonctionnement
- Les opérations de rattachement des charges et produits
- Les opération d'ordre budgétaire et non budgétaire

4.5. Le rattachement des charges et produits à l'exercice

La Collectivité est tenue de faire apparaître dans le résultat d'un exercice donné tous les produits et charges qui s'y rapportent. L'obligation de rattachement est modulée au regard de son incidence sur le résultat de l'exercice. Pour éviter des mouvements trop nombreux et sans incidence significative sur le résultat, les rattachements sont limités à un montant unitaire supérieur à 1 000€.

4.6. Les reports (ou restes à réaliser)

Les RAR concernent exclusivement la section d'investissement et correspondent :

- aux dépenses d'investissement engagées non mandatées à la clôture de l'exercice
- aux recettes d'investissement certaines n'ayant pas donné lieu à l'émission d'un titre

Les RAR sont pris en compte pour le calcul du résultat du Compte Administratif et repris dans le Budget de l'exercice suivant. L'état des RAR est établi par l'ordonnateur, puis transmis au comptable public. Il permet au comptable public de procéder au règlement des dépenses d'investissement correspondantes avant le vote du Budget n+1

TITRE 3 : LA GESTION DE LA PLURIANNUALITE

1. Cadre législatif et règlementaire

1.1. La gestion en AP/ CP

La gestion en AP/CP constitue un mode de gestion et de planification pluriannuel d'une dépense réelle d'investissement (par exemple la construction d'un équipement). Ce mode de gestion permet de déroger au principe d'annualité budgétaire en proposant dans une délibération spécifique le vote du Conseil Municipal sur un montant pluriannuel (Autorisation de programme : AP) et en inscrivant uniquement au budget annuel la dépense à régler au cours de l'exercice (Crédits de Paiement : CP). La nomenclature budgétaire et comptable M57 prévoit la possibilité de recourir à la procédure de gestion par autorisations de programmes pour les dépenses d'investissement.

- Les autorisations de programme (AP) représentent la limite supérieure des dépenses pouvant être engagées pour le financement des investissements. Elles demeurent valables sans limitation de durée jusqu'à ce qu'il soit procédé à leur annulation. Elles peuvent être révisées. Elles définissent l'évaluation financière globale du projet et permettent une gestion des dépenses sur plusieurs exercices à travers un échéancier de Crédits de Paiement (CP) représentant la répartition prévisionnelle des dépenses.

L'équilibre budgétaire de chaque exercice s'apprécie en ne tenant compte que des Crédits de Paiement ouverts au Budget de chaque exercice.

- Les Crédits de Paiement (CP) sont inscrits au budget de l'année auxquels ils se rapportent et permettent de procéder au règlement des dépenses s'y afférent. Les CP constituent la limite supérieure des dépenses pouvant être mandatées pendant l'année pour la couverture des engagements contractés dans le cadre des AP correspondantes.

1.2. La gestion en Autorisations d'Engagement (AE) et Crédits de Paiement (CP)

Il est également possible de mettre en place une gestion pluriannuelle en AE/ CP pour les dépenses de fonctionnement. Les conditions de mise en œuvre sont cependant plus restrictives et limitées aux seules dépenses résultant de conventions ou de délibérations pour le versement d'une subvention ou d'une participation à un tiers.

2. Typologie des Autorisations de Programmes

La Ville de Ribeauvillé définit deux types d'AP, qui comportent des règles de gestion distinctes :

1. Les AP dites « récurrentes » correspondent aux politiques municipales d'intervention récurrentes dont la réalisation s'échelonne sur deux exercices ;
2. Les AP dites de « projet » correspondent à des projets d'envergure, dont la réalisation peut s'échelonner sur plusieurs exercices, voire la durée d'un mandat municipal. Ces AP permettent de retracer le coût global du projet financé.

3. Cycle de vie des Autorisations de Programmes

3.1. Création/ vote des AP

La création, révision et clôture des AP, qu'elles soient récurrentes ou de projet, ne peuvent être actées que par un vote en Conseil Municipal.

Le montant d'une AP récurrente peut être révisé (à la hausse comme à la baisse) au cours de l'année de son vote, lors du budget supplémentaire ou d'une décision modificative.

Le montant d'une AP projet peut être, quant à lui, révisé (à la hausse comme à la baisse) tout au long de la durée de vie de cette AP.

A chaque AP créée est associé un échéancier indicatif de crédits de paiements ; le détail est porté dans les annexes budgétaires.

3.2. Affectation d'une AP

L'affectation de l'AP est la décision par laquelle la Collectivité décide de mettre en réserve un montant de crédits destinés à la réalisation d'une opération d'investissement identifiée et financièrement évaluée. Généralement, l'affectation est effectuée dans le cadre de la délibération de création de l'AP.

L'affectation est préalable à l'engagement et autorise l'engagement des dépenses. Cette affectation doit, par principe, être identifiée par un objet, une localisation, un coût et les conditions de sa réalisation. Le montant affecté ne peut être supérieur au montant de l'AP votée. Les crédits d'une AP « récurrente » doivent être affectés au cours de l'année budgétaire correspondant à son vote. Les crédits d'une AP « projet » peuvent faire l'objet de plusieurs affectations tout au long de sa durée de vie.

3.3. Révision d'une AP

La révision d'une AP consiste en la modification du montant d'une AP déjà votée (à la baisse comme à la hausse). Elle entraîne une mise à jour de l'échéancier des Crédits de Paiement et fait l'objet d'une délibération spécifique lors de toute session budgétaire.

3.4. Caducité des AP

Les AP récurrentes sont créées pour deux exercices budgétaires.

Les AP « projet » ont une durée de vie égale à 6 années, cette durée de vie pouvant être revue en fonction de l'avancement du projet.

3.5. Clôture des AP

La clôture de l'AP par le Conseil Municipal a lieu :

- lorsque les opérations budgétaires et comptables qui composent l'AP sont soldées
- lorsque la réalisation de l'opération constituant l'AP est abandonnée ou annulée

3.6. Modalités d'informations du Conseil Municipal

Une présentation de l'état d'avancement des AP/CP est effectuée chaque année lors du débat d'orientations budgétaires. Un état de la situation des AP/AE/CP est joint au Budget Primitif et au Compte Administratif. Un bilan de la gestion pluriannuelle est présenté au Conseil Municipal lors du vote du CA.

TITRE 4. DISPOSITIONS DIVERSES

4.1. La gestion du patrimoine

Le patrimoine de la collectivité regroupe l'ensemble des biens meubles, immeubles, matériels, immatériels et financiers, en cours de production ou achevés, qui appartiennent à la commune. Ces biens ont été acquis en section d'investissement (comptes de classe 2 du bilan). Ces éléments de patrimoine font l'objet d'une valorisation comptable et sont inscrits à l'inventaire comptable de la collectivité. Ce suivi des immobilisations constituant le patrimoine de la commune incombe aussi bien à l'ordonnateur (chargé du recensement des biens et de leur identification par n° d'inventaire) qu'au Comptable public (chargé de la bonne tenue de l'état de l'actif de la collectivité). D'une manière générale, chaque immobilisation acquise par la commune connaît le cycle comptable suivant :

1. *Entrée de l'immobilisation dans le patrimoine de la commune* : cette entrée est constatée au moment de la liquidation liée à l'acquisition de l'immobilisation. Chaque immobilisation est référencée sous un n° d'inventaire unique, transmis au comptable public. Ce rattachement de la liquidation à un élément du patrimoine (n° d'inventaire) est obligatoire.
2. *Amortissement* : il permet de constater la baisse de la valeur comptable de l'immobilisation, consécutive à l'usage, au temps, à son obsolescence ou à toute autre cause dont les effets sont jugés irréversibles. La durée d'amortissement propre à chaque catégorie de bien est fixée par la délibération du Conseil Municipal du 27/9/2023 et fait l'objet d'une annexe aux documents budgétaires. A chaque immobilisation (disposant d'un n° d'inventaire spécifique) correspond un tableau d'amortissement.

L'amortissement se traduit budgétairement par une écriture d'ordre donnant lieu :

- A une dépense de fonctionnement pour constater la dépréciation du bien par la dotation aux amortissements ;
 - A une recette d'investissement pour provisionner l'éventuel remplacement du bien.
 - Ces deux mouvements (dépense de fonctionnement/recette d'investissement) sont de même montant. La dotation aux amortissements constitue une dépense obligatoire.
 -
3. *La sortie de l'immobilisation du patrimoine* qui fait suite à une cession de l'immobilisation (à titre gratuit ou onéreux) ou à une destruction partielle ou totale (mise au rebut ou sinistre).

Lors d'une cession d'un bien mobilier ou immobilier, des opérations d'ordre budgétaire (avec constatation d'une plus ou moins-value traduisant l'écart entre la valeur nette comptable du bien et sa valeur de marché) doivent être comptabilisées.

4.2. Les provisions

Le provisionnement constitue l'une des applications du principe de prudence contenu dans le plan comptable général. Il s'agit d'une technique comptable qui permet de constater une dépréciation ou un risque ou bien encore d'étaler une charge. Les provisions constituent une opération semi-budgétaire (régime de droit commun) qui se traduit par une dépense réelle de fonctionnement. Les provisions doivent être constituées dès lors de l'apparition d'un risque ou d'une dépréciation.

Dans tous les cas, les provisions doivent figurer au budget primitif et lorsque la provision concerne un risque nouveau, elle doit être inscrite dès la plus proche décision budgétaire suivant la connaissance du risque. Une fois le risque écarté ou réalisé, le plus souvent sur un exercice ultérieur, une reprise sur provision est constatée.

4.3. Les régies

Seuls les comptables de la direction générale des Finances publiques (trésoriers) sont habilités à régler les dépenses et encaisser les recettes des collectivités et établissements publics dont ils ont la charge (décret du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique).

Ce principe connaît une exception avec les régies d'avances et de recettes qui permettent, pour des raisons de commodité, à des agents placés sous l'autorité de l'ordonnateur et la responsabilité du trésorier, d'exécuter de manière limitative et contrôlée, un certain nombre d'opérations.

Cette procédure est notamment destinée à faciliter l'encaissement de recettes et le paiement de dépenses.

Les personnes pouvant être autorisées à manier des fonds publics ont la qualité de régisseur(s) ou de mandataire(s). Les régisseurs et leur(s) mandataire(s) sont nommés par décision de l'ordonnateur de la collectivité territoriale auprès duquel la régie est instituée sur avis conforme du comptable public assignataire.

Le régisseur nommé est responsable :

- de l'encaissement des recettes dont il a la charge et des contrôles qu'il est tenu d'exercer à cette occasion (régie de recettes) ;
- du paiement des dépenses dont il a la charge et des contrôles qu'il est tenu d'exercer à cette occasion (régie d'avances) ;
- de la garde et de la conservation des fonds et valeurs qu'il gère (responsabilité en cas de perte ou de vol) ;
- de la conservation des pièces justificatives ;
- de la tenue de la comptabilité.

Il tient une comptabilité exhaustive de l'ensemble de ses opérations qu'il doit justifier périodiquement auprès de l'ordonnateur et du comptable public.

Le SGC a pour rôle de :

- contrôler et viser les arrêtés et décisions adressés par la Direction des Finances ;
- procéder au suivi comptable et administratif des régies de recettes et d'avances ;
- contrôler les régies.

Le régisseur et le mandataire suppléant peuvent voir leur responsabilité engagée.

1 - Responsabilité administrative

Le régisseur est responsable de ses actes conformément aux dispositions des lois et règlements qui fixent son statut.

Il est ainsi soumis à l'ensemble des devoirs qui s'imposent aux agents territoriaux.

2 - Responsabilité pénale

Le régisseur peut faire l'objet de poursuites judiciaires s'il commet des infractions d'ordre pénal à la loi. En particulier, si le régisseur perçoit ou manie irrégulièrement des fonds publics.

3 - Responsabilité personnelle et pécuniaire

Depuis le 1^{er} janvier 2023, l'ordonnance du 23 mars 2022 et son décret d'application du 22 décembre 2022 ont supprimé le régime de responsabilité personnelle et pécuniaire des comptables publics et des régisseurs et instauré un régime de responsabilité unifié, commun à l'ensemble des acteurs de la chaîne financière. Ce régime de responsabilité des gestionnaires publics (RGP) s'inspire du modèle de la cour de discipline budgétaire et financière et est réservée aux fautes les plus graves, celles qui portent atteinte à l'ordre public financier.

4.4. La gestion de la dette

4.4.1. Les garanties d'emprunt

Une garantie d'emprunt est un engagement par lequel la commune accorde sa caution à un organisme dont elle veut faciliter les opérations d'emprunt en garantissant aux prêteurs le remboursement de l'emprunt en cas de défaillance du débiteur.

Conformément à l'article L.2313-1 du CGCT, la commune communique, en annexe des documents budgétaires, les informations suivantes concernant les garanties d'emprunt :

- La liste des organismes au bénéfice desquels la commune a garanti un emprunt,
- Le tableau retraçant l'encours des emprunts garantis.

La commune est informée annuellement par les établissements de crédit du montant principal et des intérêts restant à courir sur les emprunts qu'elle garantit.

La redéfinition de conditions financières d'un contrat initial garanti entraîne la nécessité d'une nouvelle garantie et son approbation par une nouvelle délibération.

4.4.2. Les emprunts

Aux termes de l'article L.2337-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, les communes peuvent recourir à l'emprunt. Le recours à l'emprunt est destiné exclusivement au financement des investissements, qu'il s'agisse d'un équipement spécifique, d'un ensemble de travaux relatifs à cet équipement ou encore d'acquisitions de biens durables considérés comme des immobilisations.

Les emprunts peuvent être globalisés et correspondre à l'ensemble du besoin en financement de la section d'investissement.

En aucun cas l'emprunt ne doit combler un déficit de la section de fonctionnement ou une insuffisance des ressources propres pour financer le remboursement en capital de la dette. Le recours à l'emprunt relève en principe de la compétence de l'Assemblée délibérante. Toutefois, cette compétence a été déléguée au Maire (selon l'article L. 2122 – 22 du Code Général des Collectivités Territoriales). La délégation de cette compétence est encadrée. Le Maire peut ainsi :

- lancer des consultations auprès de plusieurs établissements financiers dont la compétence est reconnue pour ce type d'opérations ;
- retenir les meilleures offres au regard des possibilités que présente le marché à un instant donné, du gain espéré et des primes et commissions à verser ;
- passer les ordres pour effectuer l'opération arrêtée ;
- résilier l'opération arrêtée ;
- signer les contrats répondant aux conditions posées ;
- définir le type d'amortissement et procéder à un différé d'amortissement ;
- recourir, pour les réaménagements de dette, à la faculté de passer du taux variable au taux fixe ou du taux fixe au taux variable, de modifier une ou plusieurs fois l'index relatif au calcul du ou des taux d'intérêt, d'allonger la durée du prêt, de modifier la périodicité et le profil de remboursement ;
- conclure tout avenant destiné à introduire dans le contrat initial une ou plusieurs des caractéristiques ci-dessus.

Le Conseil Municipal est tenu informé des emprunts contractés dans le cadre de cette délégation. Un rapport annuel est rédigé et présenté au Conseil Municipal. Il retrace l'évolution de l'encours de dette et les opérations réalisées au cours de l'année passée. Ce rapport est présenté au moment de la présentation du compte administratif de l'année écoulée.

Forêt Communale RIBEAUVILLE

Superficie : 1 028,73 ha

Prévisions activité / budget 2024

Ia - RECOLTE DES BOIS

Bois façonnés	bois d'œuvre et bil (m ³)	5 050
	chauffage (m ³)	50
Bois non façonnés	vente sur pied (m ³)	1 821
	Total m³	6 921

récolte à l'hectare (m³/ha) : 7

Ib - RECETTES ET DEPENSES D'EXPLOITATION

Recettes bois façonnés (4100m ³)	258 990
Recette stock 2023 de bois façonnés (600m ³)	45 000
Valeur du BE façonné (1000m ³)	40 000
Recettes bois sur pied (1821m ³)	48 110
Total recettes (HT)	392 100

prix de vente moyen du bois façonné (€/m³) : 60 €

prix de vente moyen du bois sur pied (€/m³) : 26 €

Abattage et façonnage en régie communale	62 250
Abattage et façonnage à l'entreprise	54 000
Débardage et câblage	61 200
Prix de revient de l'exploitation / m ³	35
Honoraires sur assistance technique	15 345
Dépenses par l'intermédiaire du SIVU	6 225
Total dépenses (HT)	199 020
Solde d'exploitation	193 080

* frais payés et avancés par le SIVU et remboursés par les 16 communes du SIVU, chacune selon sa côte-part,

II - TRAVAUX PATRIMONIAUX (total investissement et fonctionnement - € HT)

Maintenance	2 304
Sylviculture	13 827
Infrastructure courante	19 368
Protection contre les dégâts de gibier	18 818
Accueil du public - sécurisation des routes, sentiers et habitations	3 456
Cynégétique (aménagement)	1 500
Honoraires sur assistance technique	7 705
Dépenses par l'intermédiaire du SIVU	4 752
Total général travaux (HT)	71 730

total par hectare : 70 €

* frais payés et avancés par le SIVU et remboursés par les 16 communes du SIVU, chacune selon sa côte-part,

III - BILAN FINAL

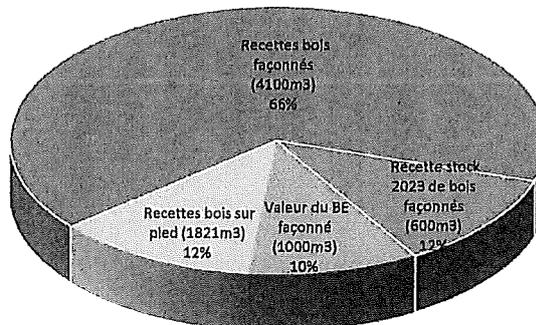
RECETTES	
Bois	392 100
Chasse (sur surfaces forêt communale)	34 500
Remboursement frais de protection	3 450
Total général (HT)	430 050

total par hectare : 418 €

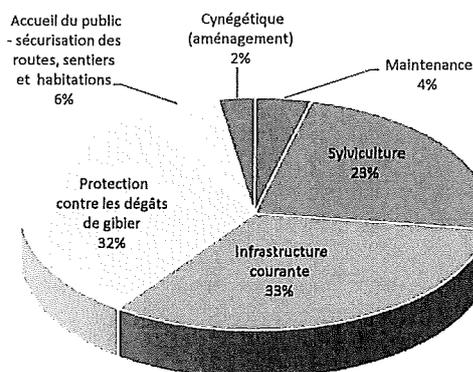
DEPENSES	
Exploitation	199 020
Travaux	71 730
Frais de garderie et contribution à l'Ha	22 300
Total général (HT)	293 050

total par hectare : 285 €

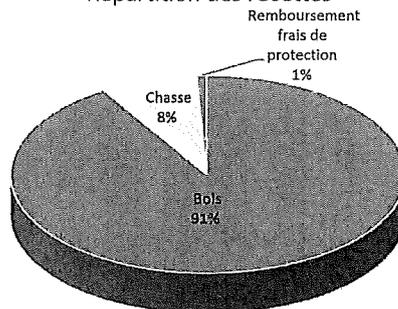
Recettes bois



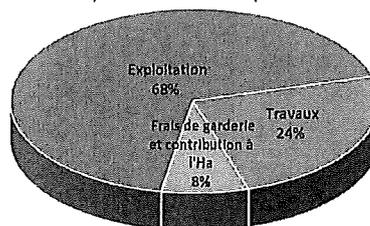
Répartition des types d'intervention en forêt



Répartition des recettes



Répartition des dépenses



SOLDE RECETTES - DEPENSES = 137 000 €

soit solde à l'hectare 133 €

Forêt Communale RIBEAUVILLE

Superficie : 1 028,73 ha

BILAN 2023

Ia - RECOLTE DES BOIS

Bois façonnés	bois d'œuvre et bil (m³)	2 322
dont 40% de chablis : (50% BO/50% BE)	chauffage (m³)	57
Bois non façonnés dont 2% de chablis	vente sur pied (m³)	2 852
Total m³		5 231

récolte à l'hectare (m³/ha) : 5

Ib - RECETTES ET DEPENSES D'EXPLOITATION

Recettes bois façonné (1855m³)	135 453
Valeur du BE façonné (455m³) <i>40€</i>	18 200
Recettes bois sur pied (2852 m³)	115 137
Total recettes HT (dont BE)	268 790
<i>prix de vente moyen du bois façonné hors BE (€/m³) : 73 €</i>	
<i>prix de vente moyen du bois sur pied (€/m³) : 40 €</i>	
Abattage-façonnage (régie communale 23€/m³)	21 899
Abattage-façonnage (entreprise 18,50€/m³)	26 553
Débardage (11,30€/m³)	29 262
Prix de revient de l'exploitation / m³	33
Honoraires sur assistance technique	5 240
Dépenses par l'intermédiaire du SIVU *	4 600
Total dépenses (HT)	87 554
Solde d'exploitation	181 236

** frais payés et avancés par le SIVU et remboursés par les 16 communes du SIVU, chacune selon sa côte-part,*

II - TRAVAUX PATRIMONIAUX (total investissement et fonctionnement - € HT)

Maintenance	0
Sylviculture	3 182
Infrastructure courante	7 039
Protection contre les dégâts de gibier	11 414
Accueil du public - sécurisation des routes, sentiers et habitations	1 242
Cynégétique (aménagement)	1 100
Honoraires sur assistance technique	2 824
Dépenses par l'intermédiaire du SIVU *	3 400
Total général travaux (HT)	30 201

total par hectare : 29 €

** frais payés et avancés par le SIVU et remboursés par les 16 communes du SIVU, chacune selon sa côte-part,*

III - BILAN FINAL

RECETTES <i>250 600 € sans BE</i>	
Bois	268 790
Chasse (sur surfaces forêt communale)	39 000
Remboursement frais de protection	4 800
Total général (HT)	312 590

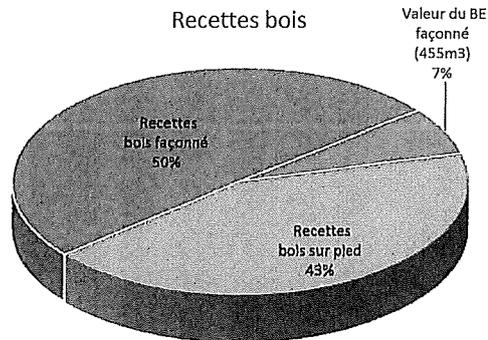
total par hectare : 304 €

DEPENSES	
Exploitation	87 554
Travaux	30 201
Frais de garderie et contribution à l'Ha	24 800
Total général (HT)	142 555

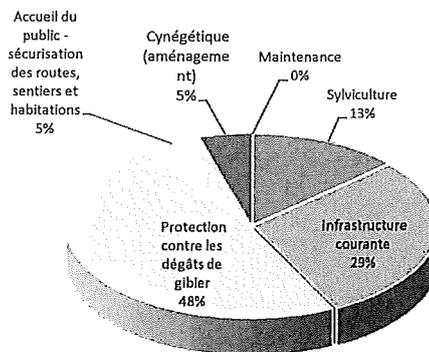
total par hectare : 139 €

SOLDE RECETTES - DEPENSES = 170 035 €

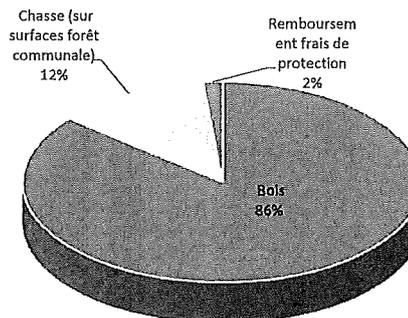
soit solde à l'hectare 165 €



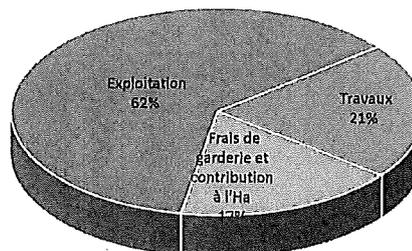
Répartition des types d'intervention en forêt



Répartition des recettes



Répartition des dépenses



151 835 sans BE

AVENANT

A LA CONVENTION FIXANT LES CONDITIONS FINANCIERES ET PATRIMONIALES DES TRANSFERTS DES ZONES D'ACTIVITE DES COMMUNES DE BERGHEIM, GUEMAR ET RIBEAUVILLE (ex SIZAM) A LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE RIBEAUVILLE

ENTRE

La commune de BERGHEIM
ci-après désignée par la Commune,
représentée par Madame Elisabeth SCHNEIDER, Maire,
habilitée à signer la présente convention en vertu d'une délibération du Conseil
Municipal du ...,

La commune de GUEMAR
ci-après désignée par la Commune,
représentée par Monsieur XXXXX, Adjoint au Maire,
habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération du Conseil
Municipal du ...,

La commune de RIBEAUVILLE
ci-après désignée par la Commune,
représentée par Monsieur Jean-Louis CHRIST, Maire,
habilité à signer la présente convention en vue d'une délibération du Conseil
Municipal du 21/02/2024 ;

ET

La Communauté de Communes du Pays de Ribeauvillé, 1, rue Pierre de Coubertin, 68 150
RIBEAUVILLE, ci-après désignée la Communauté de Communes,
représentée par Monsieur Umberto STAMILE, Président,
habilité à signer la présente convention en vertu d'une délibération du Conseil
Communautaire du 14/03/2024 ;

PREAMBULE

La Communauté de Communes exerce depuis le 1^{er} janvier 2017, les compétences en matière de développement économique des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire, sans distinction d'intérêt communautaire, conformément à ses statuts.

Les zones d'activité transférées à la Communauté de Communes et les conditions de transfert ont été arrêtées par délibérations concordantes du conseil communautaire et des conseil municipaux des communes concernées.

Aussi, pour ce qui concerne les conditions financières et patrimoniales du transfert de la zone d'activités du MUEHLBACH à la Communauté de Communes de communes du Pays de Ribeuwillé,

Il est convenu ce qui suit :

Les articles 2 et 3 de la convention signée le 19/12/2017 sont remplacés par l'article suivant :

Les communes fondatrices du syndicat « SIZAM », dissout lors du transfert de compétence à la CCPR au 01/01/20217 en application de la loi NOTRE, perçoivent un montant de 250 000€ au titre de leurs actions antérieures pour le développement économique du territoire. Le solde du budget de la ZAE du MUEHLBACH demeure pleinement acquis à la CCPR pour la poursuite des actions de développement économique pour le Parc d'Activités du MUEHLBACH.

Fait à Ribeuwillé, le

Pour la CCPR

Pour la commune de BERGHEIM

M. le Président

Mme la Maire

Pour la commune de GUEMAR

Pour la commune de RIBEAUVILLE

M. le Maire

M. le Maire

SOMMAIRE

N° PLAN	FOLIO	DESIGNATION FOLIO	PRESENCE FOLIO
2-4 0	1	LISTE DES FOLIOS	OK
2-4 A1	2	CARTE IGN	OK
2-4 A2	3	CARTE AERIENNE	OK
2-4 A3	4	PLAN CADASTRAL	OK
2-4 A4	5	PLAN D'IMPLANTATION	OK
2-4 B1	6	PLAN MASSE EXISTANT	OK
2-4 B2	7	PLAN MASSE PROJET	OK
2-4 B3	8	PLAN ELEVATION EXISTANT	OK
2-4 B4	9	PLAN ELEVATION PROJET	OK
2-4 C1	10	ADDUCTION DES RESEAUX	OK
2-4 D1	11	PLAN MASSE SECURITE	OK
2-4 D2	12	PLAN ELEVATION SECURITE	OK
2-4 D3	13	PICTOGRAMMES SECURITE	OK
2-4 E1	14	IMPLANTATION DE LA GRUE	OK



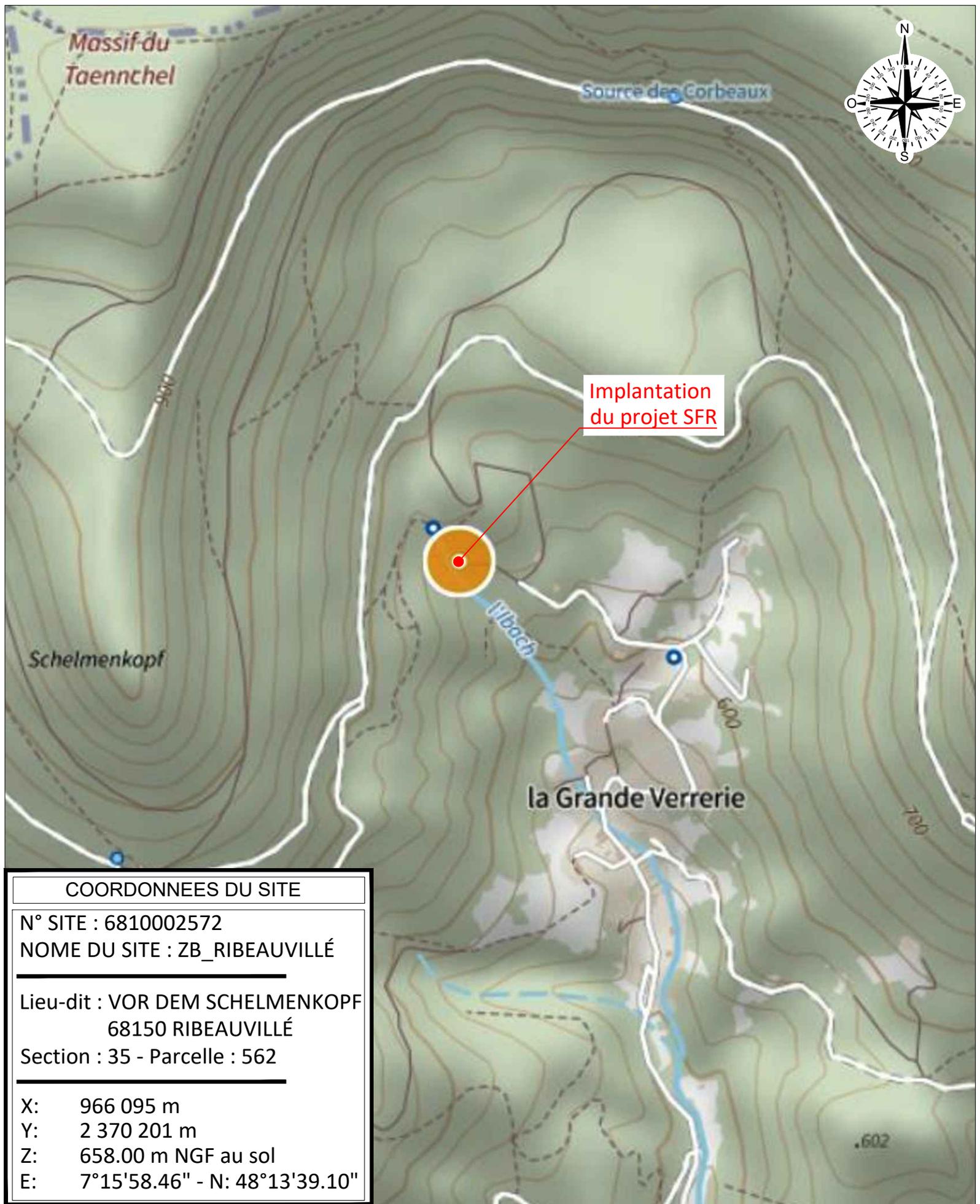
LISTE DES FOLIOS

DOSSIER	APS
ECHELLE	SANS
DATE	21/11/2023
FICHER	6810002572_2-4_APS.dwg
DESSINATEUR	G.C.

ZB_RIBEAUVILLÉ



N°G2R DU SITE	N° DE PLAN	INDICE	FOLIO
6810002572	2-40	A	1/1



Implantation
du projet SFR

COORDONNEES DU SITE	
N° SITE : 6810002572	
NOME DU SITE : ZB_RIBEAUVILLÉ	
Lieu-dit : VOR DEM SCHELMENKOPF 68150 RIBEAUVILLÉ	
Section : 35 - Parcelle : 562	
X:	966 095 m
Y:	2 370 201 m
Z:	658.00 m NGF au sol
E:	7°15'58.46" - N: 48°13'39.10"

	CARTE IGN ZB_RIBEAUVILLÉ				DOSSIER	APS
					ECHELLE	1/10000
	N°G2R DU SITE	N° DE PLAN	INDICE	FOLIO	FICHER	6810002572_2-4_APS.dwg
	6810002572	2-4 A	A	1/5	DESSINATEUR	G.C.
	CE DOCUMENT EST LA PROPRIETE DE LA SFR. IL NE PEUT ETRE COMMUNIQUE OU REPRODUIT SANS SON AUTORISATION ECRITE.					



Implantation
du projet SFR



COORDONNEES DU SITE

N° SITE : 6810002572

NOME DU SITE : ZB_RIBEAUVILLÉ

Lieu-dit : VOR DEM SCHELMENKOPF
68150 RIBEAUVILLÉ

Section : 35 - Parcelle : 562

X: 966 095 m

Y: 2 370 201 m

Z: 658.00 m NGF au sol

E: 7°15'58.46" - N: 48°13'39.10"



CARTE AERIENNE

DOSSIER

APS

ECHELLE

1/5000

ZB_RIBEAUVILLÉ

DATE

21/11/2023



N°G2R DU SITE

N° DE PLAN

INDICE

FOLIO

FICHER

6810002572_2-4_APS.dwg

6810002572

2-4 A

A

2/5

DESSINATEUR

G.C.

Département :
HAUT RHIN

Commune :
RIBEAUVILLE

Section : 35
Feuille : 000 35 01

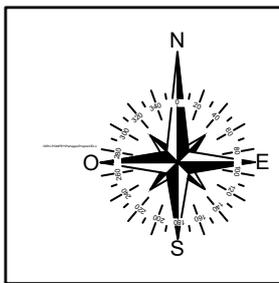
Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 20/11/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

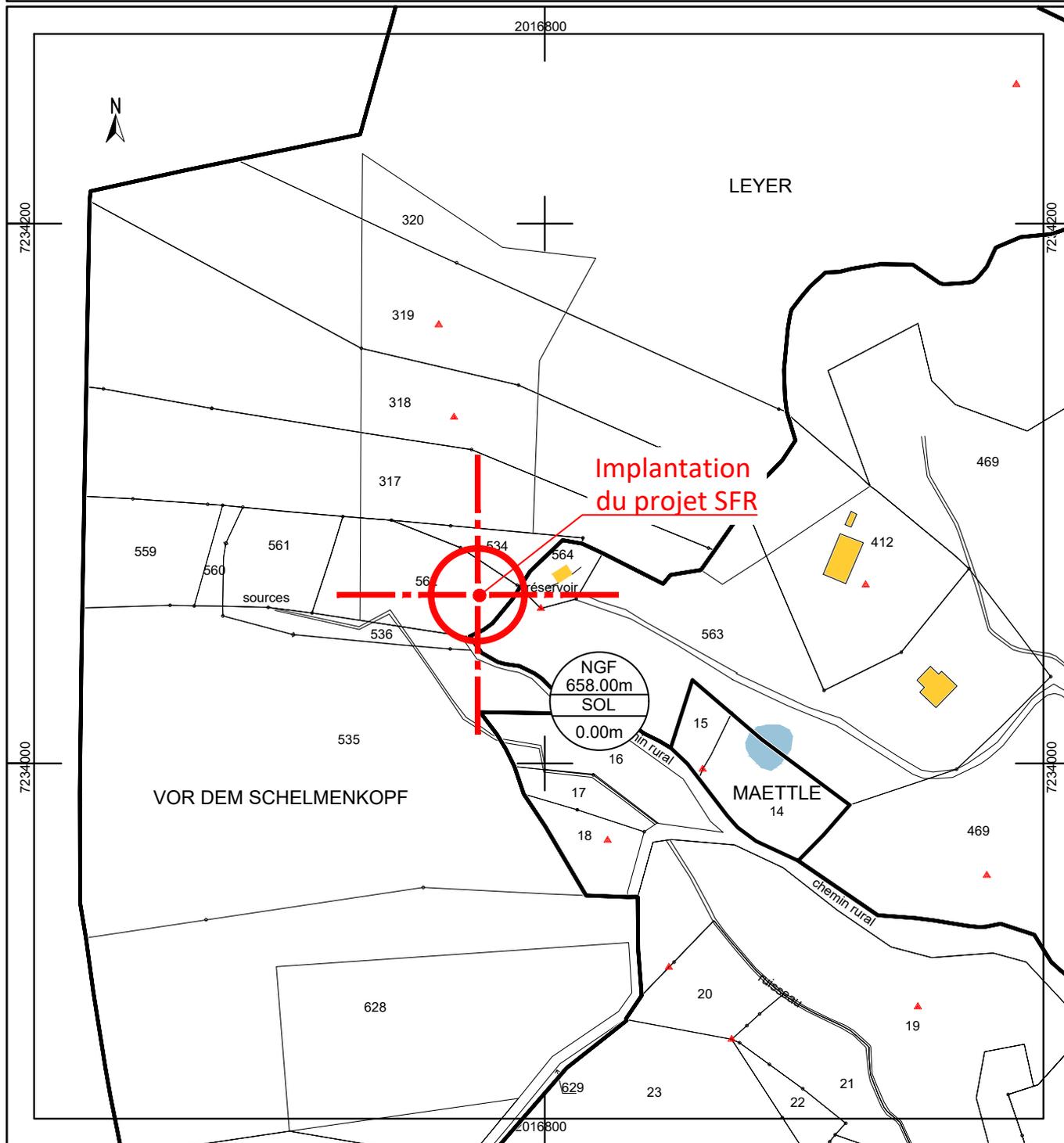


Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SERVICE DEPARTEMENTAL DES
IMPOTS
FONCIER - ANTENNE DE COLMAR
CITE ADMINISTRATIVE BAT. A 68026
68026 COLMAR CEDEX
tél. 03 89 24 81 17 -fax

sdif.68colmar@dqfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



PLAN CADASTRAL

ZB_RIBEAUVILLÉ

DOSSIER

APS

ECHELLE

1/2500

DATE

21/11/2023



N°G2R DU SITE

N° DE PLAN

INDICE

FOLIO

FICHER

6810002572_2-4_APS.dwg

6810002572

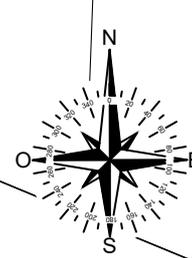
2-4A

A

3/5

DESSINATEUR

G.C.



Parcelle 317

Parcelle 561

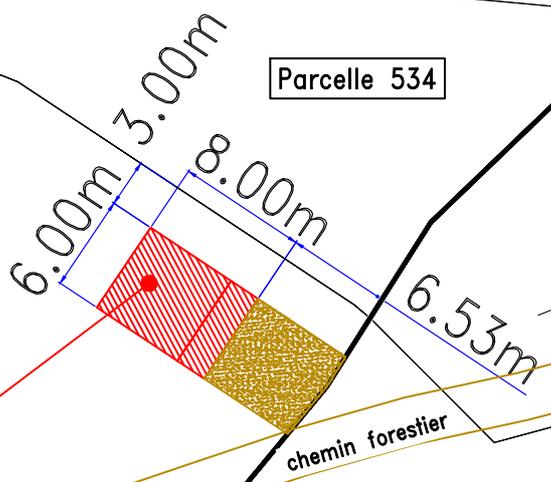
limite parcellaire

limite parcellaire

Parcelle 534

Parcelle 562

Implantation
du projet SFR



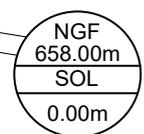
chemin forestier

Parcelle 536

limite parcellaire

Parcelle 563

Parcelle 535



PLAN D'IMPLANTATION

DOSSIER	APS
ECHELLE	1/500
DATE	21/11/2023
FICHER	6810002572_2-4_APS.dwg
DESSINATEUR	G.C.

ZB_RIBEAUVILLÉ



N°G2R DU SITE	N° DE PLAN	INDICE	FOLIO
6810002572	2-4A	A	4/5



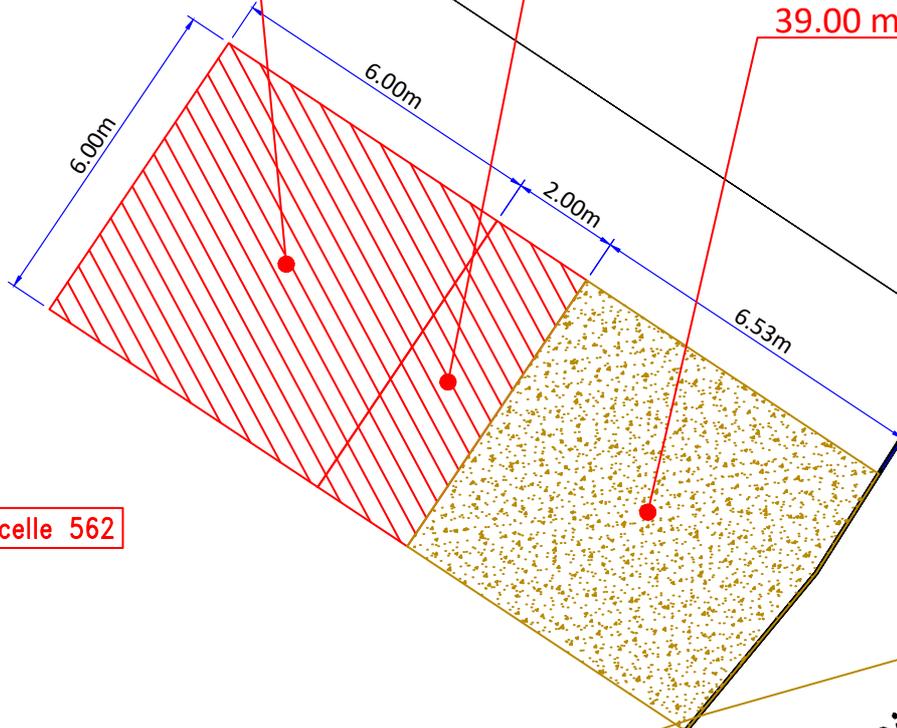
Zone pylône SFR
36.00 m²

Parcelle 534

Zone technique SFR
12.00 m²

Zone de travail
39.00 m²

limite parcellaire



Parcelle 562

chemin forestier

Parcelle 563

limite parcellaire

Surfaces louées
87.00m²

NGF
658.00m
SOL
0.00m



PLAN DE MASSE EXISTANT

DOSSIER

APS

ECHELLE

1/150

ZB_RIBEAUVILLÉ

DATE

21/11/2023



N°G2R DU SITE

N° DE PLAN

INDICE

FOLIO

FICHER

6810002572_2-4_APS.dwg

6810002572

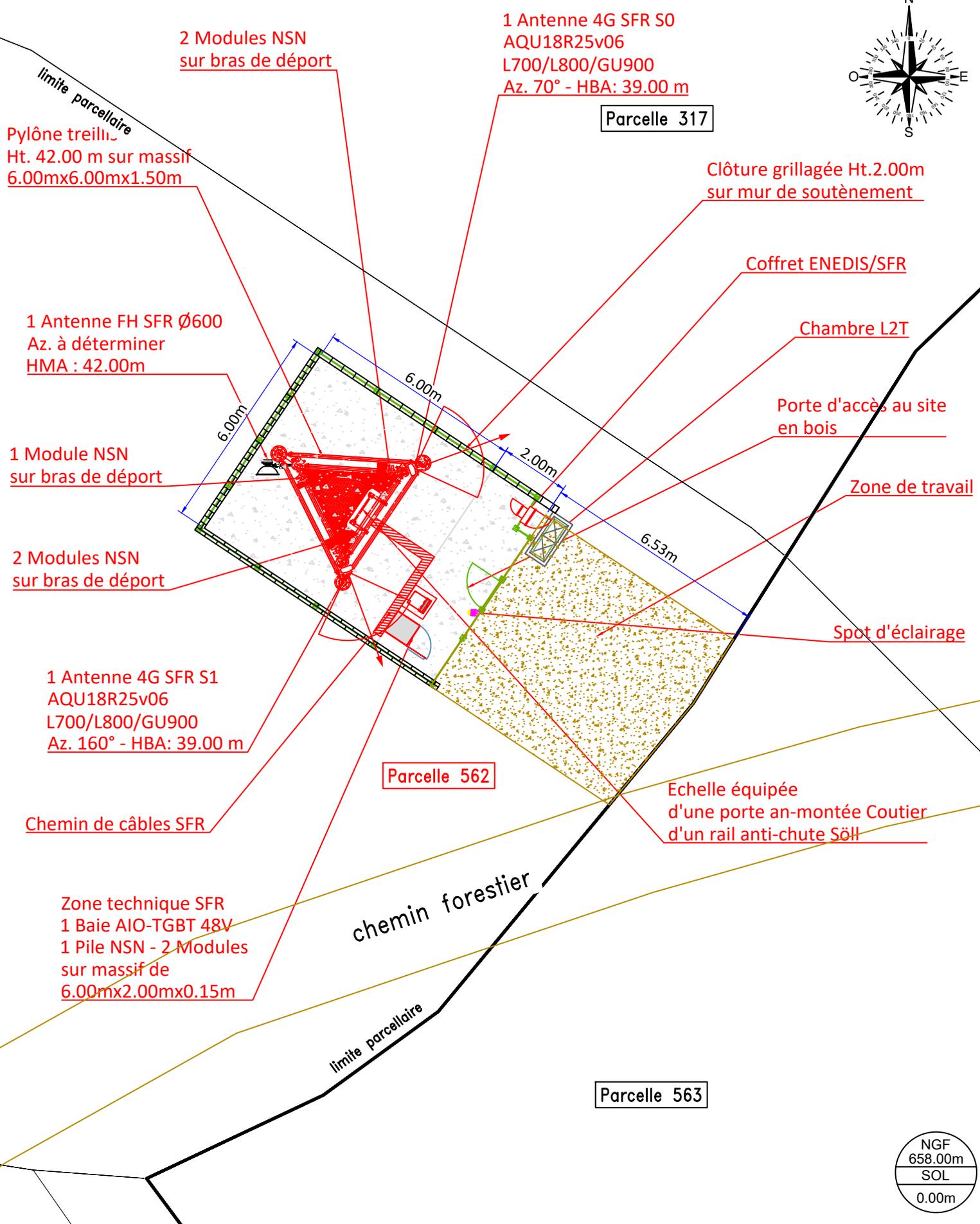
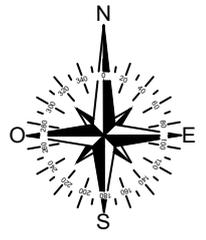
2-4B

A

1/4

DESSINATEUR

G.C.



NGF
658.00m
SOL
0.00m



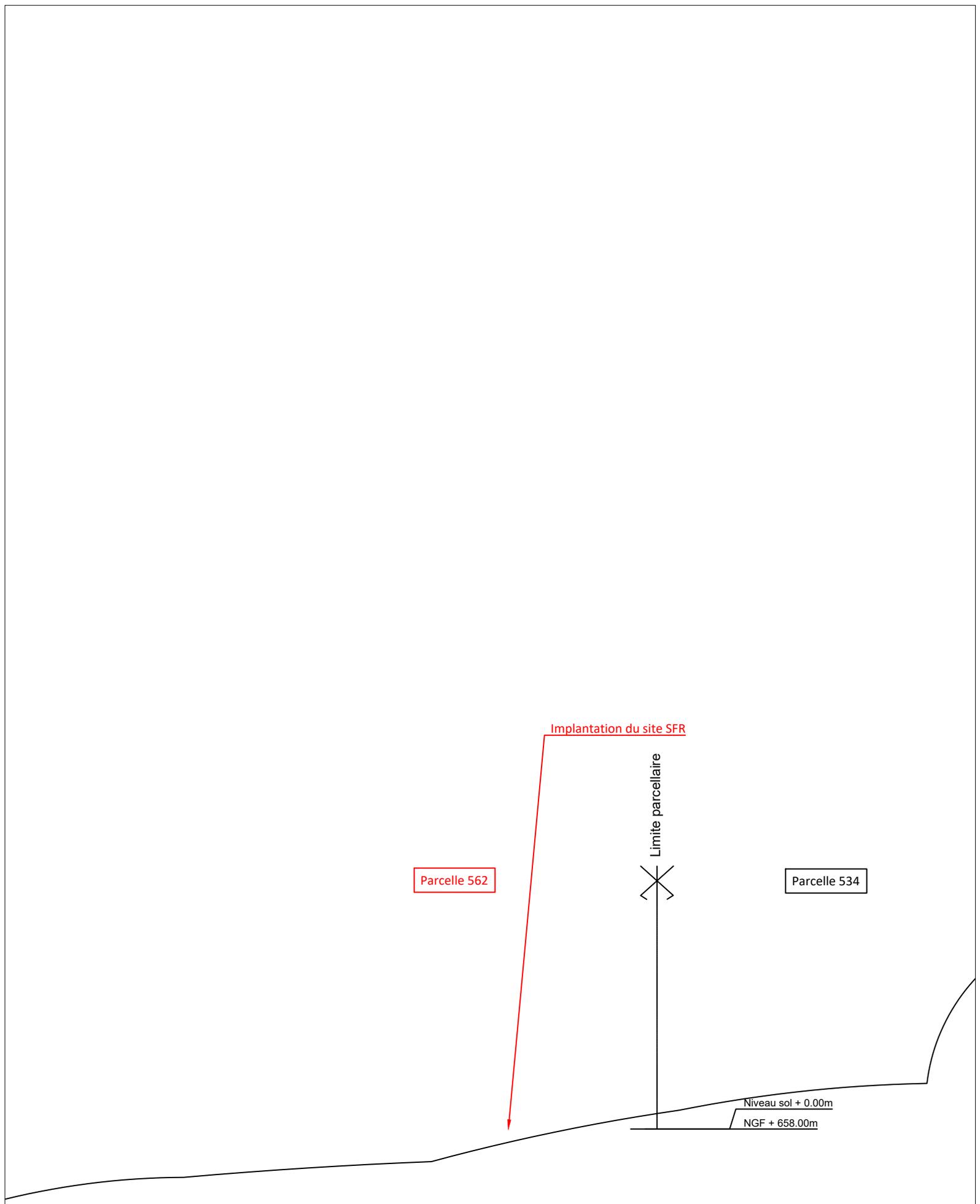
PLAN MASSE PROJET

ZB_RIBEAUVILLÉ

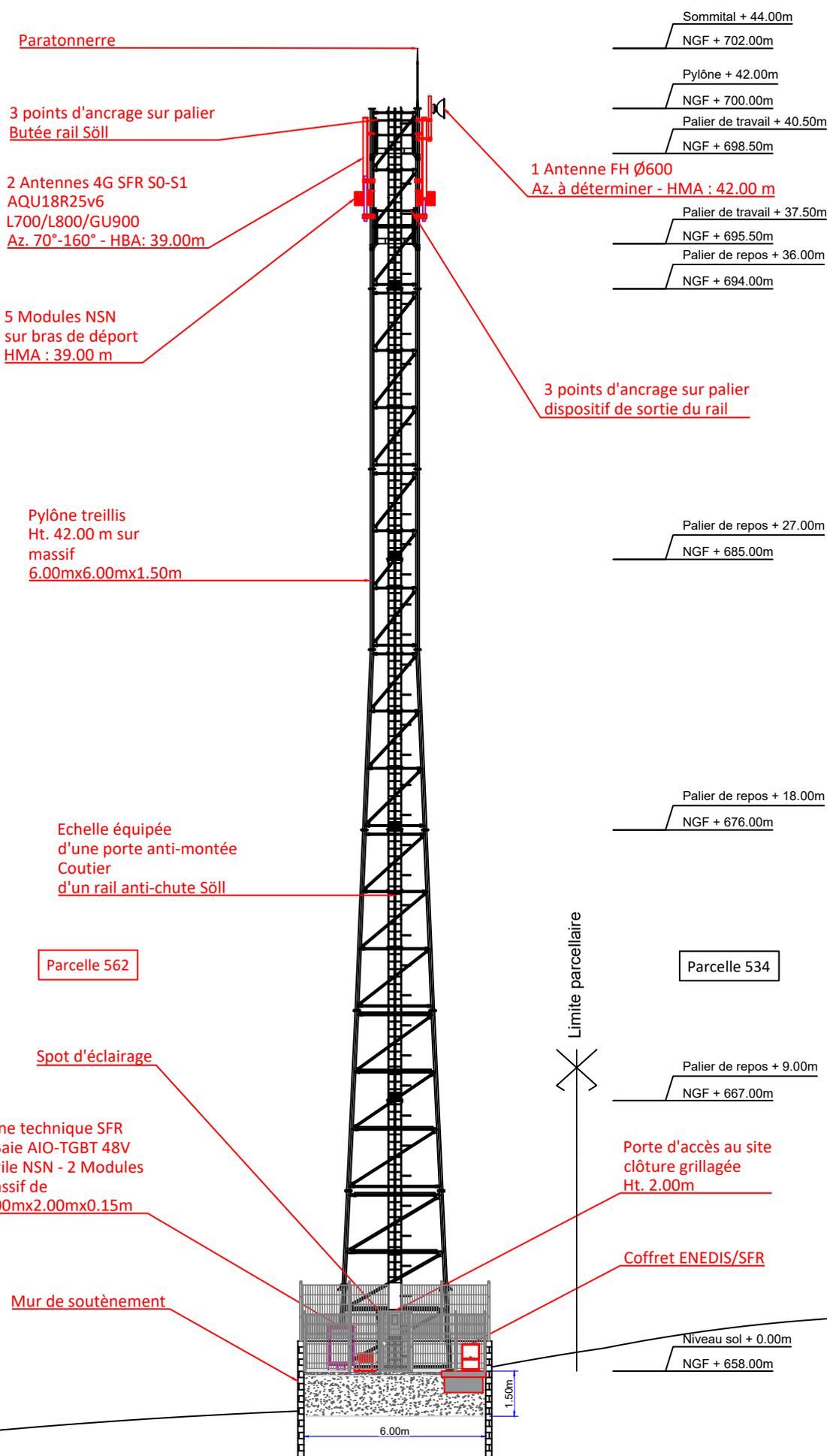
DOSSIER	APS
ECHELLE	1/150
DATE	21/11/2023
FICHER	6810002572_2-4_APS.dwg
DESSINATEUR	G.C.



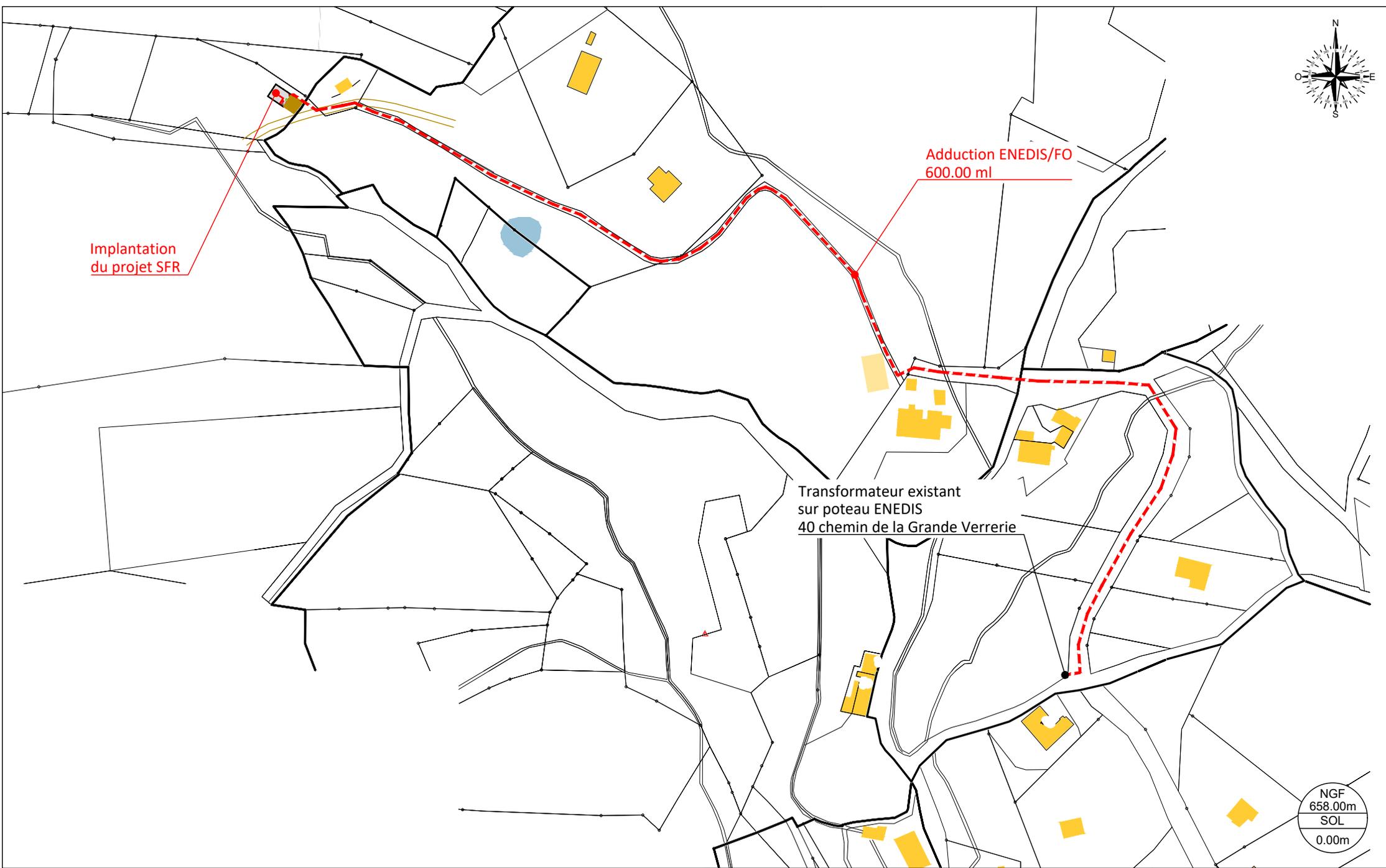
N°G2R DU SITE	N° DE PLAN	INDICE	FOLIO
6810002572	2-4B	A	2/4



	PLAN ELEVATION EXISTANT				DOSSIER	APS
					ECHELLE	1/200
ZB_RIBEAUVILLÉ				DATE	21/11/2023	
	N°G2R DU SITE	N° DE PLAN	INDICE	FOLIO	FICHER	6810002572_2-4_APS.dwg
	6810002572	2-4B	A	3/4	DESSINATEUR	G.C.



	PLAN ELEVATION PROJET ZB_RIBEAUVILLÉ				DOSSIER	APS
					ECHELLE	1/200
	N°G2R DU SITE	N° DE PLAN	INDICE	FOLIO	DATE	21/11/2023
	6810002572	2-4B	A	4/4	FICHER	6810002572_2-4_APS.dwg
					DESSINATEUR	G.C.



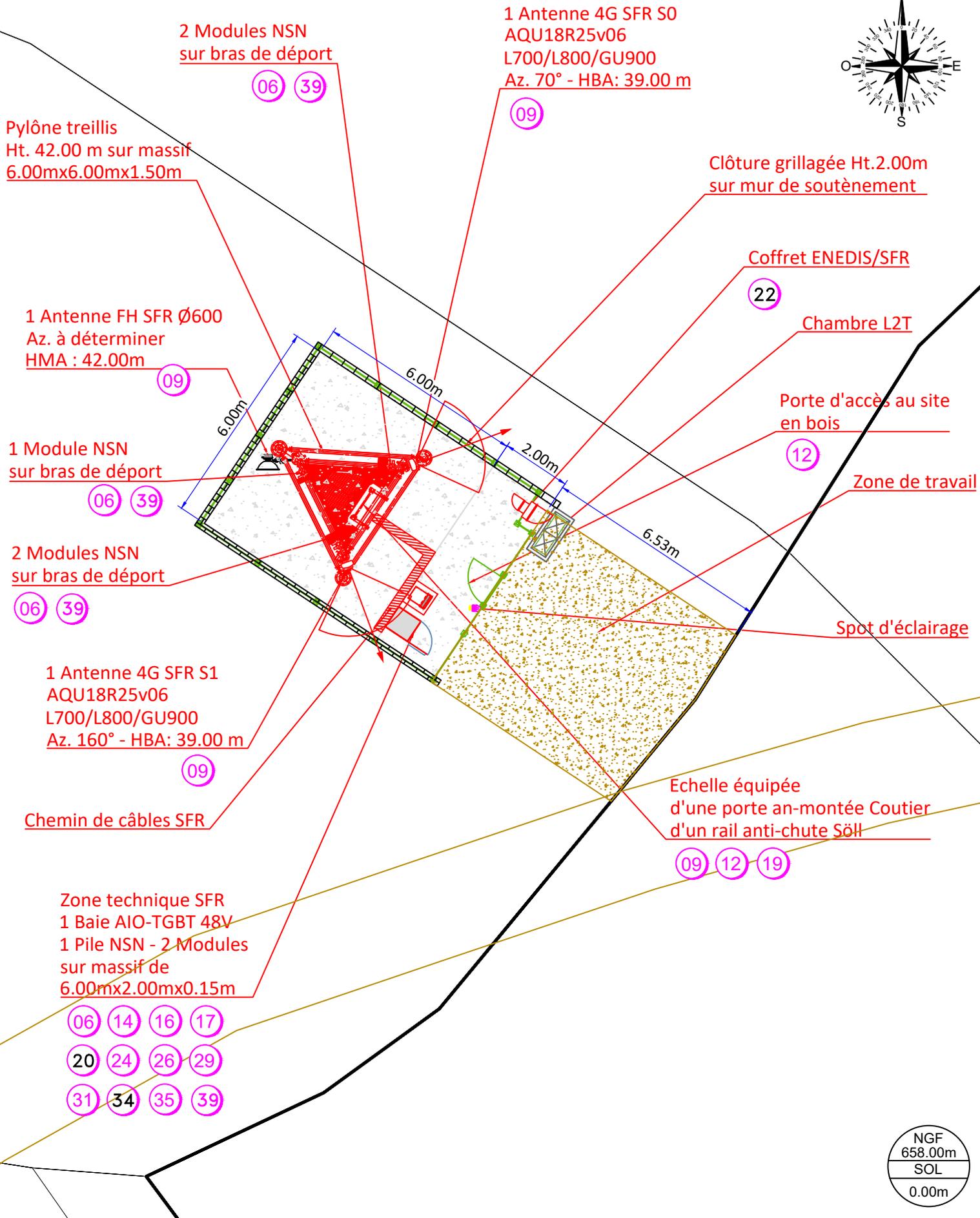
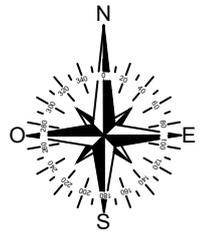
Implantation
du projet SFR

Adduction ENEDIS/FO
600.00 ml

Transformateur existant
sur poteau ENEDIS
40 chemin de la Grande Verrerie

NGF
658.00m
SOL
0.00m

	ADDUCTION DES RESEAUX				DOSSIER	APS
					ECHELLE	1/1500
	ZB_RIBEAUVILLÉ				DATE	21/11/2023
	N°G2R DU SITE	N° DE PLAN	INDICE	FOLIO	FICHER	6810002572_2-4_APS.dwg
	6810002572	2-4C	A	1/1	DESSINATEUR	G.C.



NGF
658.00m
SOL
0.00m



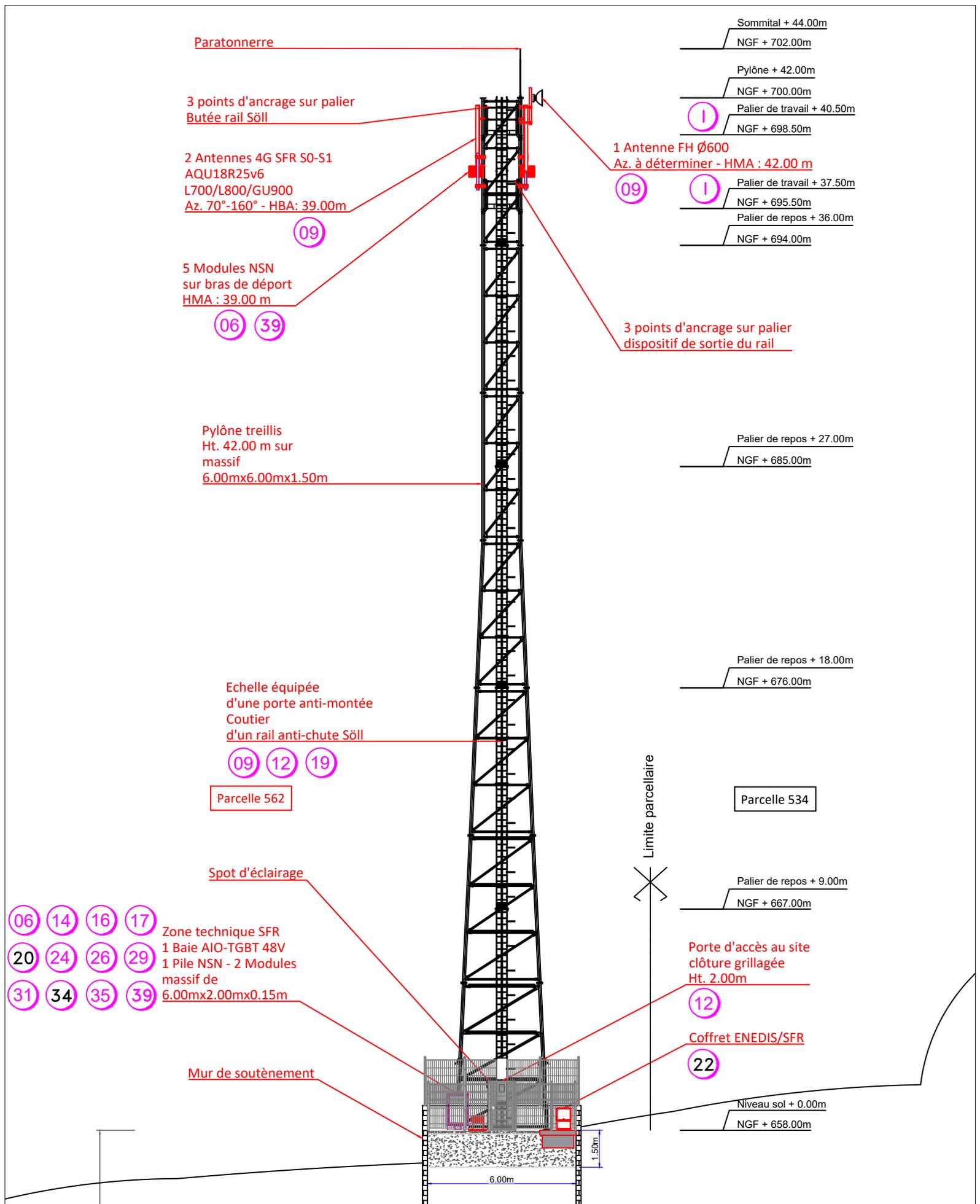
PLAN MASSE SECU

ZB_RIBEAUVILLÉ

DOSSIER	APS
ECHELLE	1/150
DATE	21/11/2023
FICHER	6810002572_2-4_APS.dwg
DESSINATEUR	G.C.



N°G2R DU SITE	N° DE PLAN	INDICE	FOLIO
6810002572	2-4D	A	1/3



Paratonnerre

3 points d'ancrage sur palier
Butée rail Söll

2 Antennes 4G SFR S0-S1
AQU18R25v6
L700/L800/GU900
Az. 70°-160° - HBA: 39.00m

5 Modules NSN
sur bras de déport
HMA : 39.00 m

Pylône treillis
Ht. 42.00 m sur
massif
6.00mx6.00mx1.50m

Echelle équipée
d'une porte anti-montée
Coutier
d'un rail anti-chute Söll

Parcelle 562

Spot d'éclairage

Zone technique SFR
1 Baie AIO-TGBT 48V
1 Pile NSN - 2 Modules
massif de
6.00mx2.00mx0.15m

Mur de soutènement

- Sommital + 44.00m
- NGF + 702.00m
- Pylône + 42.00m
- NGF + 700.00m
- Palier de travail + 40.50m
- NGF + 698.50m
- Palier de travail + 37.50m
- NGF + 695.50m
- Palier de repos + 36.00m
- NGF + 694.00m

1 Antenne FH Ø600
Az. à déterminer - HMA : 42.00 m

3 points d'ancrage sur palier
dispositif de sortie du rail

- Palier de repos + 27.00m
- NGF + 685.00m

- Palier de repos + 18.00m
- NGF + 676.00m

- Palier de repos + 9.00m
- NGF + 667.00m

Porte d'accès au site
clôture grillagée
Ht. 2.00m

Coffret ENEDIS/SFR

- Niveau sol + 0.00m
- NGF + 658.00m

Limite parcellaire

Parcelle 534



PLAN ELEVATION SECURITE

ZB_RIBEAUVILLÉ

DOSSIER

APS

ECHELLE

1/200

DATE

21/11/2023



N°G2R DU SITE

N° DE PLAN

INDICE

FOLIO

FICHER

6810002572_2-4_APS.dwg

6810002572

2-4D

A

2/3

DESSINATEUR

G.C.

SIGNALETIQUE D'INTERDICTION		26		IDENTIFICATION ORIGINE ALIMENTATION 48Vcc 1 SUR BAIE RADIO "BAIE RADIO ALIMENTEE DEPUIS ATELIER 48 Vcc N°1"
01	ENTREE INTERDITE AUX PERSONNES NON AUTORISEES	27		IDENTIFICATION ORIGINE ALIMENTATION 48Vcc 2 SUR BAIE RADIO "BAIE RADIO ALIMENTEE DEPUIS ATELIER 48 Vcc N°2"
SIGNALETIQUE D'OBLIGATION		28		IDENTIFICATION ORIGINE ALIMENTATION 48Vcc 3 SUR BAIE RADIO "BAIE RADIO ALIMENTEE DEPUIS ATELIER 48 Vcc N°3"
02	PROTECTION INDIVIDUELLE OBLIGATOIRE CONTRE LES CHUTES	29		IDENTIFICATION TGBT N°1
03	PROTECTION OBLIGATOIRE DE LA TETE	30		IDENTIFICATION TGBT N°2
04	PROTECTION OBLIGATOIRE DES PIEDS	31		IDENTIFICATION BAIE ALIMENTATION 48 Vcc N°1
05	PROTECTION OBLIGATOIRE DE L'OUÏE	32		IDENTIFICATION BAIE ALIMENTATION 48 Vcc N°2
SIGNALETIQUE D'AVERTISSEMENT DE DANGER		33		IDENTIFICATION BAIE ALIMENTATION 48 Vcc N°3
06	DANGER ELECTRIQUE	34		IDENTIFICATION BAIE RADIO N°1
07	CHUTE AVEC DENIVELLATION	35		IDENTIFICATION BAIE RADIO N°2
08	CHUTE PAR TREBUCHEMENT	36		IDENTIFICATION BAIE RADIO N°3
09	RAYONNEMENT NON IONISANT	37		DOUBLE SOURCE D'ENERGIE SUR SITE
10	DANGER EN GENERAL	38		TOUT FRANCHISSEMENT DU BALISAGE NECESSITE L'ACCOMPAGNEMENT D'UN TECHNICIEN HABILITE PAR SFR.
11	AVERTISSEMENT DE DANGER/OBSTACLE	39		RAYON LASER INVISIBLE
SIGNALETIQUE COMPLEMENTAIRE AUX SITES SFR		40		ACCES INTERDIT
12	SIGNALIETIQUE RECAPITULATIVE SITE PYLONE	41		IDENTIFICATION ORIGINE ALIMENTATION 48Vcc 1 SUR BANDEAU FH "BANDEAU FH ALIMENTE DEPUIS ATELIER 48 Vcc N°1"
13	SIGNALIETIQUE RECAPITULATIVE SITE TERRASSE - CHATEAU D'EAU	42		IDENTIFICATION ORIGINE ALIMENTATION 48Vcc 2 SUR BANDEAU FH "BANDEAU FH ALIMENTE DEPUIS ATELIER 48 Vcc N°2"
14		43		IDENTIFICATION ORIGINE ALIMENTATION 48Vcc 2 SUR BANDEAU FH "BANDEAU FH ALIMENTE DEPUIS ATELIER 48 Vcc N°2"
15		44		IDENTIFICATION BAIE FH N°1
16		45		IDENTIFICATION BAIE FH N°2
17		46		IDENTIFICATION BAIE FH N°3
18		SIGNALETIQUE COMPLEMENTAIRE		
19		A		POINT D'ANCRAGE SUR MAT AVEC 2 1/2 BRIDES DE FIXATION + ETIQUETAGE
SIGNALETIQUE IDENTIFICATION ELECTRIQUE		B		INTERRUPTEUR ECLAIRAGE
20	IDENTIFICATION ALIMENTATION EDF "TGBT ALIMENTE DEPUIS DISJONCTEUR EDF N°1"	C		ECHELLE SÖLL FIXE
21	IDENTIFICATION ALIMENTATION EDF "TGBT ALIMENTE DEPUIS DISJONCTEUR EDF N°2"	D		CROSSE DE PREHENSION
22	IDENTIFICATION ALIMENTATION EDF "DISJONCTEUR EDF N°1 VERS TGBT N°1"	E		HUBLOTS
23	IDENTIFICATION ALIMENTATION EDF "DISJONCTEUR EDF N°2 VERS TGBT N°2"	F		POINT D'ANCRAGE SUR MACONNERIE
24	IDENTIFICATION ALIMENTATION EDF SUR ATELIER 48V "ATELIER 48 Vcc ALIMENTE DEPUIS TGBT N°1"	G		NE PAS STATIONNER DANS LA ZONE BALISEE
25	IDENTIFICATION ALIMENTATION EDF SUR ATELIER 48V "ATELIER 48 Vcc ALIMENTE DEPUIS TGBT N°2"	H		ACCES AUX ANTENNES PAR NACELLE EXCLUSIVEMENT
		I		REFERMER LA TRAPPE APRES PASSAGE
		J		"ATTENTION" AU DELA DE CETTE LIMITE PORT DU MASQUE ET DES GANTS OBLIGATOIRE
		K		SOINS AUX ELECTRISES



PICTOGRAMMES SECURITE

ZB_RIBEAUVILLÉ

DOSSIER

APS

ECHELLE

SANS

DATE

21/11/2023



N°G2R DU SITE

N° DE PLAN

INDICE

FOLIO

FICHER

6810002572_2-4_APS.dwg

6810002572

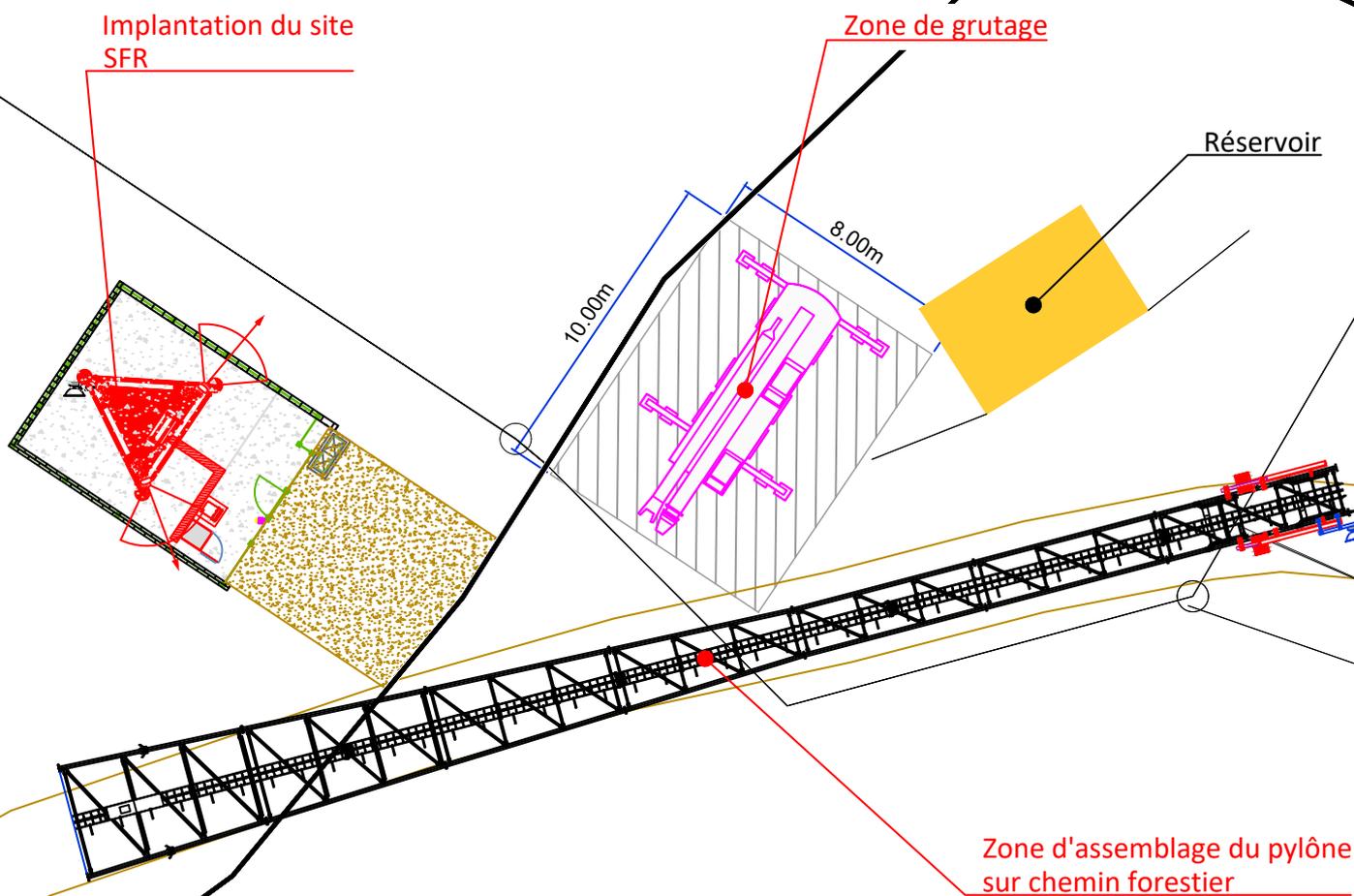
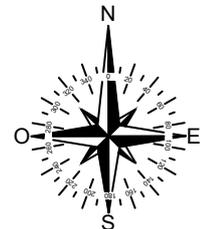
2-4D

A

3/3

DESSINATEUR

G.C.



Zone assemblage pylône
Zone de grutage et emplacement de la nacelle

DOSSIER

APS

ECHELLE

1/250

ZB_RIBEAUVILLÉ

DATE

21/11/2023



N°G2R DU SITE

N° DE PLAN

INDICE

FOLIO

FICHER

6810002572_2-4_APS.dwg

6810002572

2-4E

A

1/1

DESSINATEUR

G.C.



CONVENTION DE SERVITUDES

CONVENTION CS 06

**EXEMPLAIRE
A CONSERVER**

Commune de : Ribeauvillé

Département : HAUT RHIN

Une ligne électrique souterraine : 20 000 Volts

N° d'affaire Enedis : RAC-23-TV1POXEUD2 (MOS 2024) *DEL* HTA 68269P0041, CENTRE EQUESTRE RIBEAC2104, S-EPUR
câble HTA 150AL HS, RIBEAUVILLE

Chargé de projet Enedis : MOSER Dominique

CONVENTION DE SERVITUDES

Entre les soussignés :

La Société Enedis,

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance, au capital de 270 037 000 euros, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 444 608 442, ayant son siège social 34, place des Corolles, 92079 Paris La Défense Cedex,

Représentée par Le Directeur Régional ENEDIS en Alsace Franche-Comté, 57 rue Bersot - BP 1209 (25004) Besançon cedex, dûment habilité à cet effet,

(« Enedis ») d'une part,

Et

Nom *: **COMMUNE DE RIBEAUVILLE** représenté(e) par son (sa), ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes par décision du Conseil en date du

Demeurant à : **MAIRIE - 2 PLACE DE L'HOTEL DE VILLE, 68150 RIBEAUVILLE**

Téléphone : **03 89 73 20 00**

Né(e) à :

Agissant en qualité **Propriétaire** des bâtiments et terrains ci-après indiqués

désigné ci-après par l'appellation « le propriétaire » d'autre part,

Il a été exposé ce qui suit :

Le propriétaire déclare que la/les parcelle(s) ci-après désignée(s) lui appartient/appartiennent :

Commune	Prefixe	Section	Numéro de parcelle	Lieux-dits	Nature éventuelle des sols et cultures (Cultures légumières, prairies, pacage, bois, forêt ...)
Ribeauvillé		38	0329	DES HIRONDELLES	

Le propriétaire déclare que la/les parcelle(s) ci-dessus désignée(s) est/sont actuellement (*) :

- exploitée(s) par-lui même.
- exploitée(s) par M. qui sera indemnisé directement par Enedis en vertu desdits articles s'il l'exploite lors de la construction des ouvrages. Si à cette date ce dernier a abandonné l'exploitation, l'indemnité sera payée à son successeur.
- non exploitée(s)

(* ne concerne que les parcelles boisées ou forestières et les terrains agricoles : veiller à bien rayer les mentions inutiles)

Les parties, vu les droits conférés aux concessionnaires des ouvrages de distribution d'électricité par le Code de l'énergie (art. L. 323-3 et suivants et art. R. 323-1 et suivants), vu le décret n° 67-886 du 6 octobre 1967, vu les protocoles d'accord conclus entre la profession agricole et Enedis et à titre de reconnaissance de ces droits (mention aux textes agricoles à supprimer si le cas d'espèce n'est pas concerné et ce afin d'éviter toute confusion auprès du client), sont convenues de ce qui suit :

ARTICLE 1 - Droits de servitude consentis à Enedis

Après avoir pris connaissance du tracé des ouvrages, mentionnés ci-dessous, sur la(les) parcelle(s), ci-dessus désignées, le propriétaire reconnaît à Enedis, que cette propriété soit close ou non, bâtie ou non, les droits suivants :

1/ Etablir à demeure dans une bande de 3 m mètres de large, 1 canalisation(s) souterraine(s) sur une longueur totale d'environ 29 mètres ainsi que ses accessoires

2/ Etablir si besoin des bornes de repérage

3/ Sans coffret

4/ Effectuer l'élagage, l'enlèvement, l'abattage ou le dessouchage de toutes plantations, branches ou arbres, qui se trouvant à proximité de l'emplacement des ouvrages, gênent leur pose ou pourraient par leur mouvement, chute ou croissance occasionner des dommages aux ouvrages, étant précisé qu'Enedis pourra confier ces travaux au propriétaire, si ce dernier le demande et s'engage à respecter la réglementation en vigueur, notamment la réglementation relative à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages (art. L. 554-1 et suivants et art. R. 554-1 et suivants du Code de l'environnement ; arrêté du 15 février 2012 pris en application du chapitre IV du titre V du livre V du code de l'environnement relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution)

5/ Utiliser les ouvrages désignés ci-dessus et réaliser toutes les opérations nécessaires pour les besoins du service public de la distribution d'électricité (renforcement, raccordement, etc).

Par voie de conséquence, Enedis pourra faire pénétrer sur la propriété ses agents ou ceux des entrepreneurs dûment accrédités par lui en vue de la construction, la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement et la rénovation des ouvrages ainsi établis.

Le propriétaire sera préalablement averti des interventions, sauf en cas d'urgence.

ARTICLE 2 - Droits et obligations du propriétaire

Le propriétaire conserve la propriété et la jouissance des parcelles mais renonce à demander pour quelque motif que ce soit l'enlèvement ou la modification des ouvrages désignés à l'article 1er, à moins qu'il ne prenne en charge les coûts financiers associés au déplacement, enlèvement ou modification du (des) ouvrage(s) concerné(s).

Le propriétaire s'interdit toutefois, dans l'emprise des ouvrages définis à l'article 1er, de faire aucune modification du profil des terrains, aucune plantation d'arbres ou d'arbustes, aucune culture et plus généralement aucun travail ou construction qui soit préjudiciable à l'établissement, l'entretien, l'exploitation et la solidité des ouvrages.

Le propriétaire s'interdit également de porter atteinte à la sécurité des installations

Il pourra toutefois :

- élever des constructions et/ou effectuer des plantations à proximité des ouvrages électriques à condition de respecter entre lesdites constructions et/ou plantations et l(es) ouvrage(s) visé(s) à l'article 1er, les distances de protection prescrites par la réglementation en vigueur
- planter des arbres de part et d'autre des lignes électriques souterraines à condition que la base du fût soit à une distance supérieure à deux mètres des ouvrages.

ARTICLE 3 – Indemnisation éventuelle

3.1/ Enedis verse au propriétaire et/ou l'exploitant, qui accepte, à titre de compensation forfaitaire des préjudices de toute nature résultant pour celui-ci de l'exercice de droits reconnus à l'article 1er, une indemnité de 20 € (vingt euros)

3.2/ Par ailleurs, les dégâts qui pourraient être causés aux cultures, bois, forêts et aux biens à l'occasion de la construction, de la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement et la rénovation des ouvrages (à l'exception des abattages et élagages d'arbres indemnisés au titre du paragraphe 3.1) feront l'objet, d'une indemnité versée suivant la nature du dommage, soit au propriétaire, soit à l'exploitant et fixée à l'amiable ou à défaut d'accord, par le tribunal compétent.

ARTICLE 4 – Responsabilités

Enedis prendra à sa charge tous les dommages accidentels directs et indirects qui résulteraient de son occupation et/ou de ses interventions, causés par son fait ou par ses installations.

Les dégâts seront évalués à l'amiable. Au cas où les parties ne s'entendraient pas sur le quantum de l'indemnité, celle-ci sera fixée par le tribunal compétent du lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE 5- Litiges

Dans le cas de litiges survenant entre les parties pour l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les parties conviennent de rechercher un règlement amiable.

A défaut d'accord, les litiges seront soumis au tribunal compétent du lieu de situation des parcelles.

ARTICLE 6 - Entrée en application

La présente convention prend effet à compter de la date de signature la plus tardive par les parties. Elle est conclue pour la durée de vie des ouvrages dont il est question à l'article 1er ou de tous autres ouvrages qui pourraient leur être substitués sur l'emprise des ouvrages existants ou le cas échéant, avec une emprise moindre.

Eu égard aux impératifs de la distribution publique, le propriétaire autorise Enedis à commencer les travaux dès sa signature si nécessaire.

ARTICLE 7 – Données à caractère personnel

Enedis s'engage à traiter les données personnelles recueillies pour la bonne exécution de la présente convention (**noms, prénoms, adresse, etc.**), conformément à la loi 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et au règlement général sur la protection des données.

Elles sont conservées pendant la durée de vie de l'ouvrage et sont destinées à Enedis, ses prestataires et le cas échéant aux tiers autorisés ou tout tiers qui justifierait d'un intérêt majeur.

Vous disposez d'un droit d'accès à vos données, de rectification, d'opposition et d'effacement pour motifs légitimes. Vous pouvez exercer vos droits à l'adresse suivante (**adresse de l'unité**).

ARTICLE 8 - Formalités

La présente convention ayant pour objet de conférer à Enedis des droits plus étendus que ceux prévus par le Code de l'énergie (art. L. 323-3 et suivants), elle pourra être régularisée, en vue de sa publication au bureau des hypothèques, par acte authentique devant Maître A DEFINIR notaire à A DEFINIR, les frais dudit acte restant à la charge d'Enedis.

Le propriétaire s'engage, dès maintenant, à porter la présente convention à la connaissance des personnes, qui ont ou qui acquièrent des droits sur les parcelles traversées par les ouvrages, notamment en cas de transfert de propriété ou de changement de locataire.

Il s'engage, en outre, à faire reporter dans tout acte relatif aux parcelles concernées, par les ouvrages électriques définis à l'article 1er, les termes de la présente convention....

Fait en quatre (4) exemplaires originaux.

Date de signature :

Propriétaire (faire précéder de la mention manuscrite « Lu et approuvé »)

Enedis

Département :
HAUT RHIN

Commune :
RIBEAUVILLE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SERVICE DEPARTEMENTAL DES
IMPOTS
FONCIER - ANTENNE DE COLMAR
CITE ADMINISTRATIVE BAT. A 68026
68026 COLMAR CEDEX
tél. 03 89 24 81 17 -fax

sdif.68colmar@dgffp.finances.gouv.fr

Section : 38
Feuille : 000 38 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 13/12/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Projet de Division

Échelle approx. : 1 / 200 Date : 25/01/2023 N° Dossier : 20230100600

CABINET UN POINT SIX
GÉOMÈTRES EXPERTS

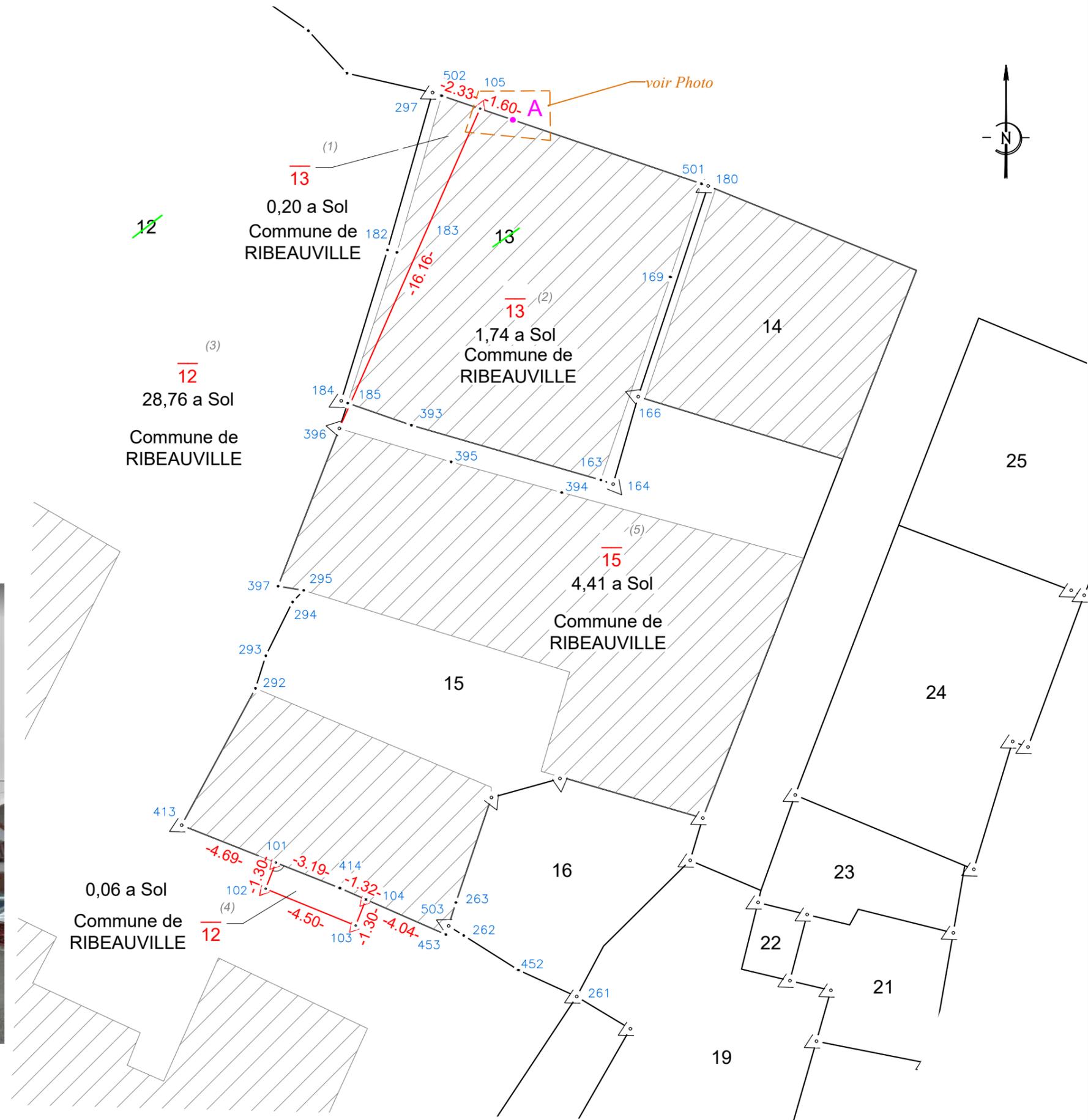
SÉLESTAT
COLMAR
STRASBOURG

Anciennement cabinet SCHALLER-ROTH-SIMLER

www.unpointsix.fr

REMARQUE :
LES COTATIONS ET SURFACES
INDIQUÉES NE SERONT DÉFINITIVES
QU'APRÈS ABORNEMENT.

Photo



SCI AMAY
Nathalie et Emmanuel WEIBEL
13 place du Tilleul
68150 RIBEAUVILLE

Mairie de RIBEAUVILLE
A l'attention de Monsieur le Maire
2 place de l'Hôtel de Ville
68150 RIBEAUVILLE

Objet : Offre d'acquisition d'un ensemble immobilier sis aux 57 et 63 rue des Juifs à Ribeauvillé

Ribeauvillé, le 26 janvier 2024

Monsieur le Maire,

Faisant suite à notre réunion du 23 janvier dernier au cours de laquelle nous vous avons présenté notre projet de rénovation portant sur l'ensemble immobilier cité en objet et appartenant à la Ville de RIBEAUVILLE, nous avons l'honneur de vous faire part de notre offre d'acquisition.

Vous trouverez ainsi en pièce jointe le dossier complet présentant notre projet de rénovation destiné à la création de 8 nouveaux logements ainsi que d'un local professionnel. Tout comme nos précédents projets, nous souhaitons pouvoir offrir des logements aux meilleurs standards de qualité et contribuer ainsi à la renaissance de cet ensemble ancien fortement dégradé.

Au vu des taux bancaires actuels particulièrement élevés et des perspectives sérieuses de baisse programmées courant 2025, nous vous sollicitons en complément des conditions d'acquisition proposées dans notre offre, en vue d'obtenir votre accord sur le règlement de l'acquisition en 2 termes de versements :

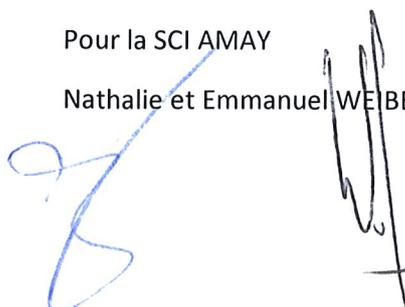
Nous vous proposons ainsi de verser un premier montant de 40.000 € à la signature de l'acte à programmer en fin 2024 et de payer le solde de la vente au plus tard au 31/12/2025.

Cet effort nous permettrait de programmer la restauration extérieure de l'ancienne MJC située au 63 rue des Juifs dès l'acquisition et contribuera ainsi à améliorer rapidement l'aspect extérieur de ce bâtiment dans la perspective de l'aménagement du parking de l'ancienne école de la Streng

Nous espérons que notre offre retiendra votre attention et vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de notre considération distinguée.

Pour la SCI AMAY

Nathalie et Emmanuel WEIBEL



Projet 1 05/02/2024

CRPCEN : 68020
20777302

PYT/ST/AD

REPERTOIRE :

DU

VENTE
Par
La Ville de RIBEAUVILLE
Au profit de
La société dénommée AMAY

Portant sur des immeubles à RIBEAUVILLE (68150), 57 et 63 rue des Juifs

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
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.

Commenter [ST]: 21/02 ?

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

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.

ACQUEREUR

La Société dénommée **AMAY**, Société civile immobilière au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à RIBEAUVILLE (68150), 13 place du Tilleul, identifiée au SIREN sous le numéro 879303303 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de COLMAR.

QUOTITÉS VENDUES

La VILLE DE RIBEAUVILLE vend la pleine propriété.

QUOTITÉS ACQUISES

La société dénommée AMAY 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 ### (télétransmise) à la Préfecture le , dont une ampliation est annexée.

La délibération a été prise après avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du 9 janvier 2023 dont une ampliation 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 dans la huitaine sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que sur le site internet de la commune, tel 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 sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

La vente est consentie à un prix inférieur à celui fixé par la direction de l'immobilier de l'Etat, celui-ci étant justifié par des motifs d'intérêt général et comportant des contreparties suffisantes.

Ces motifs et contreparties sont les suivants : [REDACTED] #####

- La Société dénommée AMAY est représentée à l'acte par :

- Monsieur Emmanuel Joseph Paul WEIBEL, né à STRASBOURG (67000), le 28 décembre 1976, de nationalité française, demeurant à RIBEAUVILLÉ (68150), 13, place du Tilleul ;
- Et son épouse Madame Nathalie Marie WEIBEL née ZEH à COLMAR (68000), le 13 février 1976, de nationalité française, demeurant à RIBEAUVILLÉ (68150), 13, place du Tilleul, ##### agissant en leurs qualités de co-gérants, ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu #####

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 en nullité ou dissolution ;
- que les éléments énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts ;
- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DE L'ACQUÉREUR

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 n°2 du casier judiciaire des associés.

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

EXPOSE

L'**ACQUEREUR** a un projet de restauration/ transformation de l'ensemble immobilier 57 et 63 Rue des Juifs à RIBEAUVILLE afin de réaliser :

- 7 appartements (1 studio et 6 appartements de 4 pièces), avec terrasse ou jardin,
- 1 local professionnel en rez-de-chaussée,
- 9 places de stationnement privatives,

Commenter [ST]: A énoncer

Commenter [ST]: Reste à préciser

Commenter [ST]: A voir si plus de précisions à apporter

- et 9 locaux de rangement.

####L'ACQUEREUR s'interdit de créer des gîtes ou meublés de tourisme.

Commenter [ST]: La demande de PC a déjà été déposée ?

Commenter [ST]: A préciser ?

Commenter [ST]: En attente arpentage du géomètre

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**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meubles**", 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.

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 57 et 63 rue des Juifs,

Un ensemble immobilier 57 et 63 rue des Juifs composé :

. au n°57 : d'un immeuble de rapport et d'une grange

. au n°63 : d'une maison sur 3 niveaux

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AV	##/13	63 rue des Juifs	00 ha 01 a 74 ca	sol
AV	15	57 rue des Juifs	00 ha 04 a 41 ca	sol
AV	##/12	57 rue des Juifs	00 ha 00 a 06 ca	sol

Total surface : 00 ha 06 a 21 ca

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

Sont annexés :

- Un extrait de plan cadastral,
- Un croquis d'arpentage n°####
- Un vue GEOPORTAIL,
- Un extrait de la matrice cadastrale.

Déclarations

Le **VENDEUR** précise ce qui **suit** :

- Concernant le bien 57 rue des Juifs cadastré Section AV n°##/13

Il comprend :

- Un Immeuble de rapport à rénover :
 - . Rez-de-chaussée non aménagé avec ancienne cave, locaux techniques et à usage de stockage, garage.
 - . Au 1er étage et 2ème étage : 2 appartements sur chaque niveau

Des taches d'humidité sont visibles, certains vitrages sont fissurés, les équipements sont vétustes, les éléments de décoration sont abîmés. Un des appartements du 2ème étage est particulièrement détérioré avec des gravats au sol et des plafonds très abîmés. Certaines pièces ne sont pas aménagées.

- Un hangar avec étage à usage de stockage, en mauvais état.
- Une cour intérieure

- Concernant le bien 63 rue des Juifs cadastré Section AV n°15, n°##/12

Maison construite sur trois niveaux en alignement de voirie, à rénover, comprenant :

- . RDC : cave.
- . 1er étage : pièces , actuellement à usage de stockage
- . 2ème étage : non aménagé.

Des trous sont visibles dans la couverture.

Le VENDEUR rappelle que les **immeubles sont pour partie inhabités depuis de nombreuses années et sont vendus en l'état, état bien connu de l'ACQUEREUR.**

Il précise que le bien 63 rue des Juifs a été mis à disposition d'associations par la Ville et qu'il a été libéré par celles-ci.

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.

Commenter [ST]: A confirmer ou à compléter

Commenter [ST]: Est-ce le cas ?

Commenter [ST]: ?

Division cadastrale

. La parcelle Section AV n°###/13 provient de la division de la parcelle de souche :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AV	13	63 rue des Juifs	00 ha 01 a 94 ca	sol

en deux parcelles :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AV	###/13	63 rue des Juifs	00 ha 01 a 74 ca	sol
AV	###/13	63 rue des Juifs	00 ha 00 a 20 ca	sol

. La parcelle Section AV n°###/12 provient de la division de la parcelle de souche :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AV	12	57 rue des Juifs	00 ha 28 a 82 ca	sol

en deux parcelles :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AV	###/12	57 rue des Juifs	00 ha 00 a 06 ca	sol
AV	###/12	57 rue des Juifs	00 ha 28 a 76 ca	sol

ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé par le Cabinet UN POINT SIX géomètres-experts à SELESTAT le ###2024 certifié par le service du cadastre de COLMAR le ##2024 sous numéro ##### dont copie ci-annexée.

ACCÈS AU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que l'accès au **BIEN** vendu s'effectue par la rue des Juifs.

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 à son **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.

ORIGINE DE PROPRIETE – LIVRE FONCIER

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

« *PROP. : LA VILLE RIBEAUVILLE* »

Bien 63 Rue des Juifs cadastré Section AV n°###/13

La Ville de RIBEAUVILLE est devenue propriétaire du bien alors cadastré Section 30 n°262 avec 1,97 are aux termes d'un acte de vente transcrit au livre foncier le 7 mai 1965 sous annexe 85/65).

Bien 57 rue des Juifs cadastré Section AV n°15

La Ville de RIBEAUVILLE a acquis le bien de :

l'Association dénommée LA SOCIETE PROTECTRICE DES ANIMAUX - SPA, association nationale reconnue d'utilité publique par décret impérial du 22 décembre 1860, identifiée au SIREN sous le numéro 775 691 991 inscrite au SIRET n°775 691 991 00019, dont le siège est à PARIS (75017), 39 boulevard Berthier, et dont les statuts ont été modifiés par l'assemblée générale extraordinaire en date du 24 octobre 2015, approuvés par décret du 14 mars 2017, et publiés au Journal Officiel du 16 mars 2017, aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire soussigné, alors notaire 6 rue Sainte Catherine à MULHOUSE le 5 novembre 2018, n°83.662 du répertoire moyennant un prix de 150.000,00 EUR.

Ladite association en était elle-même devenue propriétaire dans le cadre du règlement de la succession de Madame Thérèse LE BŒUF, née à PARIS (75015) le 16 novembre 1958 et décédée à COURSEULLES SUR MER le 15 novembre 2004, dont elle a été instituée légataire universelle.

L'acte de notoriété constatant la dévolution successorale a été dressé par maître HALATRE le 17 mars 2006 et la SPA a été envoyée en possession du legs universel aux termes d'une ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance de FONTAINEBLEAU en date du 27 juin 2006 déposée au rang des minutes de Maître HALATRE le 12 juillet 2006.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître HALATRE le 6 septembre 2014.

Originellement, la défunte en était elle-même devenue propriétaire aux termes de successions transcrites au livre foncier sous annexes 260/1985 et 50/1998.

Bien cadastré Section AV n°##/12

La Ville de RIBEAUVILLE est devenue propriétaire des parcelles originellement cadastrées :

Section 30 n°561/259 « rue des Juifs » avec 10,19 ares

Section 30 n°562/259 « rue des Juifs » avec 18,55 ares

par prescription transcrite au livre foncier en 1976 (annexe 63).

Les parcelles ont été réunies pour former le bien cadastré Section 30 n°259 avec 28,73 ares (état des changements 1/2008 – centre des Impôts Fonciers de COLMAR le 19 juin 2008).

Par suite du remaniement 1019S du 18 mai 1999 le bien a été cadastré Section AV n°12 avec 28,82 ares.

Pour l'origine de propriété plus ample, les parties déclarent vouloir s'en 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 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 encombrements quelconques.

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **CENT QUARANTE MILLE EUROS (140.000,00 EUR)**,

VENTILATION DU PRIX

Le prix est ventilé conventionnellement comme suit :

- . Bien 57 rue des Juifs : à concurrence de ### .
- . Bien 63 rue des Juifs : à concurrence de ### .

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 #### EUR accordé par ### 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 (apport en compte courant d'associé).

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.

Commenter [ST]: A préciser

Commenter [ST]: En attente précisions

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 CENT QUARANTE MILLE EUROS (140.000,00 EUR).

Commenter [ST]: Ou autre régime fiscal pour l'acquéreur ?

DROITS

				Mt à payer
<i>Taxe</i>				
<i>départementale</i>	x 4,50 %	=		6 300,00
140 000,00				
<i>Taxe communale</i>				
140 000,00	x 1,20 %	=		1 680,00
<i>Frais d'assiette</i>				
6 300,00	x 2,37 %	=		149,00
TOTAL				8 129,00

FIN DE PARTIE NORMALISÉE**PARTIE DEVELOPPÉE****EXPOSÉ**

Immeuble 63 rue des Juifs

###Originellement, le **BIEN** est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** antérieurement au 1^{er} juillet 2006.

En conséquence, les dispositions du Code général de la propriété des personnes publiques ne sont pas applicables.

Le régime de la domanialité publique ne s'applique pas au **BIEN** au sens de la jurisprudence constante du Conseil d'Etat puisqu'il n'a jamais été affecté à l'usage direct du public ou affecté à un service public.

En conséquence, le **BIEN** objet des présentes dépend du domaine privé du **VENDEUR** et est librement aliénable par lui.

Immeuble 57 rue des Juifs

###Le **BIEN** objet des présentes ne répond pas à la définition de la domanialité publique au sens des articles L 2111-1 et L 2111-2 du Code

général de la propriété des personnes publiques en ce sens où il n'a jamais été affecté à l'usage direct du public ni affecté à un service public tout en ayant fait l'objet d'un aménagement indispensable, ni en constitue un accessoire.

En conséquence, le **BIEN** objet des présentes dépend du domaine privé du **VENDEUR** et est librement aliénable par lui ainsi déclaré.

Parcelle Section AV n°###/12
#####

ABSENCE DE CLASSEMENT

L'acquisition par la commune de chaque immeuble 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 ès-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 préalablement adressé par le notaire soussigné 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.

L'**ACQUEREUR** déclare expressément et irrévocablement ne faire aucune réserve quant à la signature des présentes, par suite ces dernières ne peuvent être entachées de nullité au motif de l'absence de notification régulière fondée sur l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, ce qu'il reconnaît.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

#####

Commenter [ST]: Est-ce exact ?

Commenter [ST]: ? en avez-vous prévu ?

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**.

Biens Section AV n°##/13 et n°15

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

Parcelle Section AV n°##/12 avec 00,06 are

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

Mention

Numéro AMALFI : M2008RIB001708

Type : Classement monument historique

Complément d'information :

26.11.1993. Par arrêté de M. le préfet de la Région Alsace du 10.06.1993, les vestiges des enceintes fortifiées urbaines ont été inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. (Ann.400/93)

Objet impacté

RIBEAUVILLE

S AV N° 0012

0 28 82 Mention

Le **VENDEUR** déclare que la parcelle de 6 centiare détachée n'est pas surbâtie et n'est donc pas concernée par le classement.

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 loi 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 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.

MITOYENNETÉS

L'**ACQUEREUR** est informé des dispositions du Code civil sur la mitoyenneté, s'il en existe, contenues aux articles 653 et suivants et ci-après rapportées.

Tout mur servant de séparation entre bâtiments ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen, sauf s'il y a titre ou marque du contraire.

Il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la sommité du mur est droite et à plomb de son parement d'un côté, et présente de l'autre un plan incliné. Lorsque encore il n'y a que d'un côté où un chaperon ou des filets et corbeaux de pierre auraient été mis en bâtissant le mur. Dans ces cas, le mur est censé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel sont l'égout ou les corbeaux et filets de pierre.

La réparation et la reconstruction du mur mitoyen sont à la charge de tous ceux qui y ont droit, et proportionnellement au droit de chacun.

Cependant, tout copropriétaire d'un mur mitoyen peut se dispenser de contribuer aux réparations et reconstructions en abandonnant le droit de mitoyenneté, pourvu que le mur mitoyen ne soutienne pas un bâtiment qui lui appartienne.

Tout copropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen, et y faire placer des poutres ou solives dans toute l'épaisseur du mur, à cinquante-quatre millimètres près, sans préjudice du droit qu'a le voisin de faire réduire à

l'ébauchoir la poutre jusqu'à la moitié du mur, dans le cas où il voudrait lui-même asseoir des poutres dans le même lieu, ou y adosser une cheminée.

Tout copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen, mais il doit payer seul la dépense de l'exhaussement et les réparations d'entretien au-dessus de la hauteur de la clôture commune. Il doit en outre payer seul les frais d'entretien de la partie commune du mur dus à l'exhaussement et rembourser au propriétaire voisin toutes les dépenses rendues nécessaires à ce dernier par l'exhaussement.

Si le mur mitoyen n'est pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut l'exhausser doit le faire reconstruire en entier à ses frais, et l'excédent d'épaisseur doit se prendre de son côté.

Le voisin qui n'a pas contribué à l'exhaussement peut en acquérir la mitoyenneté en payant la moitié de la dépense qu'il a coûté et la valeur de la moitié du sol fourni pour l'excédent d'épaisseur, s'il y en a. La dépense que l'exhaussement a coûté est estimée à la date de l'acquisition, compte tenu de l'état dans lequel se trouve la partie exhaussée du mur.

Tout propriétaire joignant un mur a la faculté de le rendre mitoyen en tout ou en partie, en remboursant au maître du mur la moitié de la dépense qu'il a coûté, ou la moitié de la dépense qu'a coûté la portion du mur qu'il veut rendre mitoyenne et la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti. La dépense que le mur a coûté est estimée à la date de l'acquisition de sa mitoyenneté, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve.

L'un des voisins ne peut pratiquer dans le corps d'un mur mitoyen aucun enfoncement, ni y appliquer ou appuyer aucun ouvrage sans le consentement de l'autre, ou sans avoir, à son refus, fait régler par experts les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne soit pas nuisible aux droits de l'autre.

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.

Société civile immobilière acquéreur - Information

Il est fait état des dispositions de l'article 990 D du Code général des impôts aux termes desquelles les personnes morales, qui, directement ou par personne interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits.

La société devra, afin de ne pas avoir à supporter cette taxe, communiquer à l'administration fiscale française, sur sa demande, et pour chacune des années pour lesquelles ces renseignements seront demandés par cette administration, en application des dispositions de l'article 990E du Code général des impôts :

- la situation, la consistance et la valeur des immeubles situés en France et possédés directement ou par personne interposée par la société au 1^{er} janvier,
- l'identité et l'adresse des associés à la même date,
- le nombre de parts détenues par chacun d'eux.

La société devra également faire parvenir à l'administration fiscale française, sur sa demande, la justification de la résidence des associés à la même date.

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**.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir de sinistre en cours à porter à la connaissance de l'assureur.

Commenter [ST]: Demande de CU
faite le 01/02/2024

CONTRAT D’AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L’URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d’urbanisme d’information

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

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.
- 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.

PÉRIMÈTRE DE PROTECTION D’UN MONUMENT HISTORIQUE

Il est ici précisé que l'immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit.

Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

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.

L'**ACQUEREUR** déclare vouloir en faire son affaire personnelle et acquérir le bien en l'état.

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

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.

L'ACQUEREUR s'engage envers le VENDEUR à ne pas réaliser de gîtes ou meublés de tourisme dans les lieux.

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.

Commenter [ST]: ?

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'acquérir, aux termes des dispositions de l'article 225-26 du Code pénal ("marchand de sommeil").

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

La division opérée en prévision des présentes ne constitue pas un lotissement comme entrant dans l'un des cas d'exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme, ces exemptions étant les suivantes :

- Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.
- Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine.
- Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.
- Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24.
- Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.
- **Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.**
- Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.
- Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6.
- Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3.

Le cas en l'espèce est le détachement en vue du rattachement à une propriété attenante.

En conséquence, cette division n'a pas à être précédée d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.

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 SUR LES BIENS EXISTANTS

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-œuvre 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.

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.

Raccordement aux réseaux

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité de la construction à édifier par l'**ACQUEREUR**, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par ce dernier, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes.

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.

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 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau 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 couverte 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	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire 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
Électricité	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
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article	Immeuble bâti	6 mois

	L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation		
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

Commenter [ST]: Attention, les rapports ne sont plus valables

Il est fait observer :

- que les **diagnostics "plombe", "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.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi :

- Pour l'immeuble 57 rue des Juifs :
- par Monsieur Franck BISCHOFF - ACTIBAT — 4A rue de l'Eglise — 68700 ASPACH LE HAUT — les 04 et 22 mai 2018 diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes, pour :
 CONSTAT DE PRESENCE D'AMIANTE
 CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB
 DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE
 ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE GAZ
 ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE
- Et pour l'immeuble 63 Rue des Juifs (locaux associatifs) :
 par Monsieur Franck BISCHOFF - ACTIBAT — 4A rue de l'Eglise — 68700 ASPACH LE HAUT — le 7 avril 2022 diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes pour :
 CONSTAT DE PRESENCE D'AMIANTE
 DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

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 ##### ont été effectués à l'initiative du précédent propriétaire. 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

57 Rue des Juifs

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	Avertissement 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 recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant 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.

Commenter [ST]: Nouveau constat à fournir

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par le 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.

Afin que l'**ACQUEREUR** effectue l'acquisition en pleine connaissance de cause, compte tenu notamment de la destination qu'il entend donner aux locaux, un descriptif et une estimation des travaux à effectuer, établis par le , lui ont été communiqués préalablement, ce qu'il reconnaît expressément. Après avoir pris connaissance de ces documents, il déclare entendre poursuivre l'acquisition et prendre acte du transfert de responsabilité qui lui échoit au moment du transfert de propriété quant à la nécessité de tels travaux. Une copie de ce descriptif et de l'estimation qui en découle est annexée.

63 Rue des Juifs

Les parties déclarent et reconnaissent que les biens ne sont pas affectés à usage d'habitation et ne sont donc pas concernés par l'article L 1334-5 du Code de la santé publique.

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'empoussièremment 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.

57 Rue des Juifs

Un état a été établi à l'initiative d'un ancien propriétaire par Monsieur Franck BISCHOFF - ACTIBAT — 4A rue de l'Eglise — 68700 ASPACH LE HAUT le 22 mai 2018 accompagné de l'attestation de compétence. Une copie est annexée.

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 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 (chaufferie : conduits repérage 8/ conduits extérieurs repérage 7).
- . d'effectuer des mesures d'actions correctives de premier niveau (terrasse : ardoises prélèvement 2).

Le VENDEUR déclare ne pas avoir fait de travaux depuis.

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.
- Faire son affaire personnelle de la réalisation des contrôles dans les délais prescrits et actions correctives en la totale décharge du vendeur.

63 Rue des Juifs

Un état a été établi par Monsieur Franck BISCHOFF - ACTIBAT — 4A rue de l'Eglise — 68700 ASPACH LE HAUT le 20 avril 2022 et est compris dans le dossier de diagnostic technique n°230322.4533.

Une copie est annexée.

Commenter [ST]: Attention des travaux étaient à réaliser et des évaluations périodiques prescrites A revoir

Commenter [ST]:

Commenter [ST]: A préciser

Les conclusions sont les suivantes : « Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante »

TRAVAUX ET REPÉRAGE AMIANTE

L'**ACQUEREUR** reconnaît en outre avoir été informé par le notaire soussigné de la réglementation en vigueur, à savoir le décret n° 2017-899 du 9 mai 2017 modifié et l'arrêté du 16 juillet 2019 modifié par l'arrêté du 23 janvier 2020, rendant obligatoire, avant la réalisation de tous travaux sur un immeuble bâti, un repérage amiante avant travaux (RAAT), éventuellement invasif par sondages et pouvant nécessiter l'analyse d'échantillons.

Ce RAAT permet d'établir la présence ou non de matériaux ou produits pouvant contenir de l'amiante et susceptibles d'être affectés directement ou indirectement du fait, notamment, de chocs ou de vibrations par les travaux et interventions visés à l'article R 4412-94 du Code du travail et définis par le donneur d'ordre.

L'opérateur de repérage de l'amiante devra disposer de la certification avec mention et en justifier.

Le rapport technique rendu dans le cadre de sa mission de repérage devra être communiqué à l'entreprise en charge des travaux, afin de lui permettre de prendre les mesures adaptées à la protection de ses salariés intervenant sur le chantier.

En cas de non-respect de cette réglementation, la loi a fixé des amendes administratives et pénales.

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

Commenter [ST]: A voir si constat à réaliser compte tenu de l'état des immeubles et des traces d'humidité

cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

####Le **VENDEUR** précise avoir fait établir un diagnostic mycologique – constat de l'état fongique du bâti par la société #####. Une copie du constat réalisé le #### est annexée.

Les conclusions sont les suivantes : #####

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.

#####

57 Rue des Juifs

Le **VENDEUR** déclare que le BIEN possède une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans et en conséquence avoir fait établir un diagnostic par #####

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance du diagnostic technique, être informé de la réglementation en vigueur, et faire son affaire personnelle de cette situation, sans recours contre le **VENDEUR**.

63 Rue des Juifs

Le **VENDEUR** déclare que le BIEN n'est pas à usage d'habitation et n'est donc 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 en tout ou partie depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

57 Rue des Juifs

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans. Le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par #####

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.

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance du diagnostic technique, être informé de la réglementation en vigueur, et faire son affaire personnelle de cette situation, sans recours contre le **VENDEUR**.

63 Rue des Juifs

Le **VENDEUR** déclare que le BIEN n'est pas à usage d'habitation et n'est donc 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).

En outre, aux termes des 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 ou mixtes 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 doit être réalisé par un professionnel répondant à des conditions de qualification définies par le décret numéro 2022-780 du 4 mai 2022 et est communiqué dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L 271-4 et L 271-5 du même Code. L'audit doit notamment formuler un parcours de travaux dont la première étape permet d'atteindre au 1er janvier 2028 au minimum la classe E, une étape intermédiaire permettant d'atteindre la classe C et une étape finale permettant d'atteindre la classe B lorsque les caractéristiques du bâtiment ou le coût des travaux ne fait pas obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance.

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).

Depuis le 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. Pour

l'Outre-mer, l'entrée en vigueur de cette disposition est repoussée au 1er juillet 2024.

63 Rue des Juifs

Un diagnostic a été établi pour l'immeuble à usage de locaux associatifs (6.3.c bis) par Monsieur Franck BISCHOFF - ACTIBAT — 4A rue de l'Eglise — 68700 ASPACH LE HAUT le 23 mars 2022 et est compris dans le dossier de diagnostic technique n°230322.4533.

Les conclusions sont les suivantes :

Etiquette : NEANT

Consommations annuelles d'énergie

En l'absence de fourniture de consommations de chauffage représentatives et exploitables, il n'a pu être établi de chiffrage des consommations, ni de classement sur les échelles réglementaires.

Par conséquent le diagnostic de performance énergétique se limite à un descriptif sommaire du bien, de son enveloppe, de ses caractéristiques thermiques et de ses équipements énergétiques.

L'ACQUEREUR reconnaît en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

57 Rue des Juifs

Un diagnostic établi par _____ 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:

L'ACQUEREUR reconnaît en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

Rénovation énergétique - Information

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 veillent 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 associées.

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 ;

Commenter [ST]: Il me semble qu'il y a eu une inversion de dates par l'expert page 21

Commenter [ST]: A fournir

-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 Ier 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 a 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, l'immeuble individuel objet des présentes n'étant pas à usage d'habitation, il n'a pas été établi d'audit énergétique.

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 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.

Commenter [ST]: ?

L'**ACQUEREUR** a constaté que les parties « logements » ### ne sont pas équipées d'un tel dispositif et déclare vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre le **VENDEUR**.

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 au moins 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.

L'entretien annuel est prescrit par l'article R 224-41-4 du Code de l'environnement qui 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.

L'arrêté du 21 novembre 2022 relatif au contrôle et à l'entretien des chaudières et des systèmes thermodynamiques dispose notamment en son article 1^{er} que :

"L'entretien doit comporter la vérification du bon fonctionnement du système de régulation :

- vérification de la température de départ d'eau via un équipement d'affichage ou de mesure présent sur l'installation, le cas échéant ;
- vérification du fonctionnement des sondes de température, le cas échéant ;
- vérification du positionnement et du fonctionnement des robinets thermostatiques, le cas échéant ;
- vérification de la mise en place d'une programmation horaire cohérente selon les modes disponibles et en adéquation avec les usages du bâtiment, le cas échéant ;
- vérification de la cohérence de la température de départ d'eau selon les modes disponibles, le cas échéant."

En outre afin de prévenir ou d'enlever les boues existantes, un désembouage est conseillé au moment de toute nouvelle installation de chaudière ou de pompe à chaleur sur un système de chauffage ancien afin d'éviter que les radiateurs deviennent froids ou bruyants à certains endroits et que l'installation perde en performance.

Système de chauffage

Bien 57 rue des Juifs

Le **VENDEUR** déclare que le système de chauffage est alimenté par une chaudière au fioul.

Bien 63 rue des Juifs

Le **VENDEUR** déclare que le système de chauffage est alimenté par convecteurs électriques.

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. Toutefois, s'agissant des éléments adjoints à l'existant, cette garantie ne s'applique que lorsque les désordres trouvent leur siège dans un élément d'équipement destiné à fonctionner.

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.

Bien 57 rue des Juifs

Une lettre délivrée le ###2024 par le SDEA, dont une copie est annexée, précise ce qui suit :

####

Bien 63 rue des Juifs

Une lettre délivrée le ###2024 par le SDEA, dont une copie est annexée, précise ce qui suit :

Commenter [ST]: Réponses SDEA à obtenir

####

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. À 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.

Etat des risques

Un état des risques NOTARISQUES est annexé.

L'**ACQUEREUR** déclare que ledit état lui a été remis dès avant ce jour.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Mouvement de terrain nommé PPRmvt Région Ribeaupillé a été approuvé sur le territoire de la commune, mais n'affecte pas le bien.

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 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 argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

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

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

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 service (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 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 annexé.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité. A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander 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'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;

il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;

- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de "détenteur", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, toute ou partie d'une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

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) :

AMAY : #####

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.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage,

Commenter [ST]: A préciser par l'acquéreur

dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

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 **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

RENONCIATION À L'IMPRÉVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un évènement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les évènements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "*Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

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 en son siège.

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.

A 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 : cil@notaires.fr.

Si les 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.

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
Plans Extrait de la matrice cadastrale Vue GEOPORTAIL	Désignation
Copie du PVA #####	Division cadastrale
Certificat d'urbanisme	Urbanisme
Extrait du PLU zone ##	Urbanisme
57 rue des Juifs Copie du dossier de diagnostics ##### 63 rue des Juifs Copie du dossier de diagnostics #####	Dossier de diagnostics techniques
Copie de la lettre SDEA ###	Assainissement
Etat NOTARISQUES Consultations	Diagnostics environnementaux Consultation de base des données environnementales

DONT ACTE sur quarante-trois 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	
M. WEIBEL es- qualité ACQUEREUR	
Mme WEIBEL es- qualité ACQUEREUR	
Me THUET	

Direction Générale des Finances Publiques

Le 09/01/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Haut-Rhin

Pôle d'évaluation domaniale du Haut-Rhin

Cité administrative - Bâtiment J

3 rue Fleishhauer

68026 COLMAR Cedex

Courriel : ddfip68.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques de

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sébastien Paffenhoff

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

Téléphone : 06 34 46 82 75

VILLE DE RIBEAUVILLE

Réf DS:10831019

Réf OSE : 2022-68269-92108

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien : Ensemble immobilier composé d'un immeuble de rapport, d'un hangar et d'une maison (ancienne MJC) .

Adresse du bien : 57 et 63 rue des juifs à Ribeauvillé.

Valeur : **207 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 20 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : M. David Fesselet

2 - DATES

de consultation :	09/12/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	09/01/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Selon les précisions apportées par le consultant , l'objectif de la cession est de vendre pour un projet de réhabilitation qui mette en valeur le patrimoine local en accueillant des familles en centre-ville. La vente sera conditionnée par le respect d'un cahier des charges impliquant le respect et la mise en valeur de l'architecture d'origine.

Une offre a été présentée par une SCI à la ville pour un montant de 140 000 €. Cette SCI a pour projet de créer 7 logements et un local tertiaire, ainsi que 9 places de stationnement.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Ribeauvillé est une commune située en centre-Alsace, sur la route des vins.

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

Centre-Ville. A proximité de l'hôtel de Ville et d'un parking.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Section	N°	Adresse/Lieudit	Superficie
Ribeauvillé	AV	13	63 rue des juifs	1,94 ares
Ribeauvillé	AV	15	57 rue des juifs	4,41 ares
TOTAL				6,35 ares

4.4. Descriptif

a) Bien situé 57 rue des juifs

Selon le descriptif développé dans l'avis domanial n° 2017-269v0697 :

<<Ensemble immobilier composé d'un immeuble de rapport et d'une grange.

- Immeuble de rapport : RDC non aménagé avec ancienne cave, locaux techniques et à usage de stockage, garage.

: 2 appartements sur chaque niveau au 1er et 2ème étage.

Date de construction : 17 ème Siècle pour la partie la plus ancienne.

L'état intérieur des appartements est très médiocre, le bien est inoccupé depuis de nombreuses années : des taches d'humidité sont visibles, certains vitrages sont fissurés, les équipements sont vétustes, les éléments de décoration sont abîmés.

Un des appartements du 2ème étage est particulièrement détérioré avec des gravats au sol et des plafonds très abîmés. Certaines pièces ne sont pas aménagées.

De nombreuses pièces sont disposées en enfilade.

Le bien dispose d'une petite toiture terrasse accessible.

Combles aménageables avec plancher bois. La couverture ne semble pas complètement étanche.

Fenêtres en simple vitrage ou simple vitrage doublé. Volets en bois abîmés. Certains sont manquants.

Chaudière au fioul. Radiateurs en fonte.

Très gros travaux de rénovation à prévoir : plomberie, menuiseries, électricité, isolation etc ...

- Hangar agricole : construction en maçonnerie traditionnelle, couverture en tuile. Partie supérieure en bardage bois.

Sol en béton .

Fenêtres en simple vitrage. Certaines sont brisées.

Étage à usage de stockage avec plancher bois.

État médiocre.

Le bien dispose d'une petite cour intérieure.

Les façades extérieures des deux bâtiments sont dans un état très médiocre : des fissures sont visibles, crépis écaillé, taches d'humidité.>>

b) Bien situé 63 rue des juifs

Selon le descriptif développé dans l'avis domanial n° 2021-68269-93501 :

<<Maison construite sur trois niveaux en alignement de voirie.

La partie la plus ancienne date de la renaissance. Extensions réalisées au 19^e Siècle (partie Ouest de la maison principalement) et au 20^e Siècle (RDC partie Sud Ouest du bâti).

RDC : Anciennement à usage de cave. Il est composé de sanitaires et d'une grande pièce ouverte utilisée actuellement par une association.

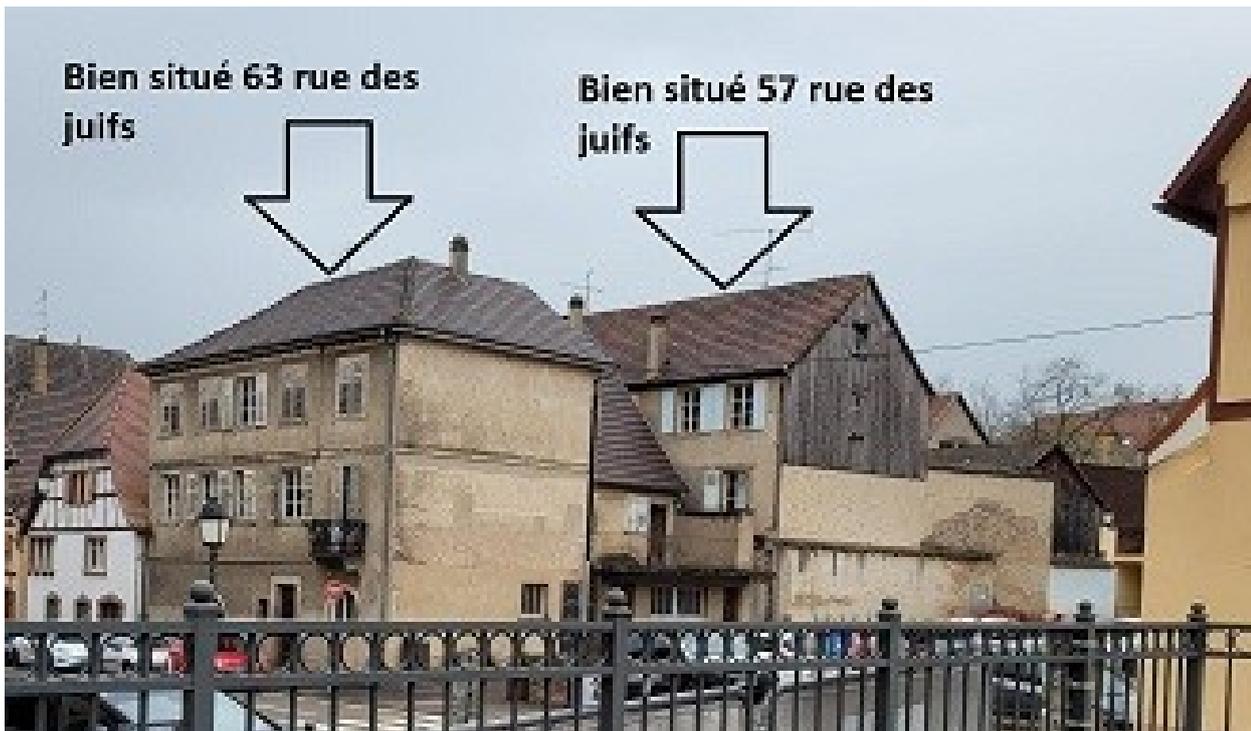
1^{er} étage : On y trouve plusieurs pièces à usage actuellement de stockage. Pas de cuisine ni de salle de bain.

2^eme étage : Non aménagé. A usage de grenier. Plancher bois. Cloisons en torchis et en brique. Trous visibles dans la couverture. Présence d'éléments de charpente et de murs de la maison d'origine.

Chauffage par convecteurs électriques. Fenêtres en simple vitrage. Volets battants en bois.

État intérieur vétuste. Nombreux travaux à prévoir pour rendre au bien une destination d'habitation (plomberie, électricité, chauffage, isolation etc).

Façades extérieures en état médiocre.>>



4.5. Surfaces du bâti

La surface utilisée pour la présente évaluation sera la superficie développée pondérée hors œuvre (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			
Maison 63 rue des juifs	Coefficient	Surface	SDPHO
RDC :	1	182,53	182,53
1er étage	1	182,53	182,53
2ème étage	0,5	182,53	91,265
Total		547,59	456,325

Calcul SDPHO			
Maison 57 rue des juifs	Coefficient	Surface	SDPHO
1) immeuble de rapport			
RDC	0,4	211,29	84,516
1er étage	1	211,29	211,29
2ème étage	1	211,29	211,29
combles	0,4	211,29	84,516
Total		633,87	591,612

	Coefficient	Surface	SDPHO
2) hangar			
RDC	0,4	90,33	36,132
			0
Total		90,33	36,132

SDPHO totale : $456,32 + 591,61 + 36 \text{ m}^2 = 1\ 084 \text{ m}^2$

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Ville de Ribeauvillé

5.2. Conditions d'occupation

Biens estimés libres.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Zone UA du PLU

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

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 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Étude de marché maisons vétustes Ribeauvillé

Extraits d'acte DATE	ADRESSE	RUE	DATE IMMEUBLE	NATURE	ZONE	SECTION	N° PLAN	SUPERFICIE TERRAIN	PRIX	SURFACE en m² sdpho	PRIX au M²	OBSERVATIONS
16/12/16	RIBEAUVILLE	9 rue des juifs	1800	maison		AS	47 ; 48	2,70	40 000	399	100	Maison accolée. RDC : entrée, atelier, cave. 1 ^{er} : deux appartements. 2 ^{ème} étage : deux pièces et un grenier. Selon acte : très mauvais état, entièrement à rénover et en partie insalubre. Façades en état assez médiocre. Une façade en éternit. Couverture usée . Petite cour. Centre historique. Prix anormalement bas ?
09/09/16	RIBEAUVILLE	16 rue Flesch	1700	maison		AP	5	1,21	70 000	252	278	Maison accolée à rénover selon acte. Façades extérieures en état assez médiocre. Couverture usée. Centre historique.
11/03/16	Ribeauvillé	6 rue des juifs	1750	maison		AT	27	1,04	55 000	183	301	Maison de village avec caves et garage au RDC ; chambres à l'étage ; combles ; façades en état médiocre.
12/09/16	RIBEAUVILLE	4 place de la république	1790	maison		BB	39	2,01	106 000	310	342	Héritiers à part - maison en mauvais état selon acte – RDC : 2 caves, cuisine, salle de bains. 1 ^{er} étage : cuisine, séjour. 2 ^{ème} étage : 3 pièces. Grenier. Centre historique. Façades extérieures en assez mauvais état.

médiane

289

Étude de marché immeubles vétustes de grande surface Ribeauvillé

Extraits d'acte DATE	COMMUNE	ADRESSE	NATURE du bien	DATE IMMEUBLE	ZONE	SECTION	N° PLAN	SUPERFICIE TERRAIN	SURFACE SDPHO	PRIX	PRIX au m ² SDPHO	OBSERVATIONS/NATURE DU BIEN
02/11/2018	Ribeauvillé	57 rue des juifs	immeuble de rapport	17 ^e Siècle		AV	15	4,41	628	150 000 €	239 €	SPA à ville de Ribeauvillé. RDC : cave, chaufferie, débarras. 1 ^{er} étage : 2 appartements. 2 ^e étage : 2 appartements. Avec cour et hangar maçonné. Etat très médiocre Simple vitrage ou doublé. Importants travaux à effectuer. Cf avis n° 2017-269v0697
14/12/2020	Ribeauville	48 B route de Berghéim	maison de maître	1890		9	557	33,79	757	200 000 €	264 €	Société anonyme des Eaux Minérales de Ribeauvillé à Ville de Ribeauvillé. Immeuble sur trois niveaux principaux. Ancien usage de bureaux et logements. Belles prestations mais état médiocre. Inoccupé depuis des années. Nombreux travaux de réhabilitation à prévoir. Présence d'un espace arboré à préserver à côté de la villa.

moyenne 252 €

Étude de marché maisons vétustes autres communes de vignoble

Extraits d'acte DATE	ADRESSE	RUE	DATE IMMEUBLE	NATURE	ZONE	SECTION	N° PLAN	SUPERFICIE TERRAIN	PRIX	SURFACE en m ² sdpho	PRIX au M ²	OBSERVATIONS
11/05/17	Rouffach	23 rue du 4 ^e me spahis marocain	1850	maison		22	139	5,92	91 000	394	231	adjudication. Deux niveaux et combles. Inhabitable selon acte. Proche centre ville.
22/10/18	Rouffach	3 rue des récollets	1800	maison accolée		22	24,26	2,51	84 000	344	244	part à part – maison à rénover selon acte. Sur deux niveaux principaux. Avec grange. Centre ville.
08/06/20	Riquewihr	10 rue des remparts	1580	maison		02	269	1,83	100 000	374	267	Part à SCI – Maison accolée sur deux niveaux avec sous-sol – fenêtres en simple et double vitrage – bien nécessitant des travaux
13/11/20	Riquewihr	2 rue Belzlaub	1875	maison		01	149 ; 150	1,97	185 000	364	508	Part à SCI – Maison sur deux niveaux – Fenêtres en simple vitrage dont certaines sont brisées en juillet 2021 – façades en état médiocre
16/11/20	Rouffach	33 rue raymond poincaré	1800	maison accolée		32	182	2,70	197 225	327	603	part à société à SARL Demartin Invest. Maison inhabitable selon acte mais façade état correct sur street view 2018. Trois niveaux et combles. Avec une grange. Centre ville.

médiane 267

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

A noter que les deux biens ont déjà fait l'objet d'estimations distinctes : le bien situé 57 rue des juifs a été estimé 130 000 € en 2017 et celui situé 63 rue des juifs a été estimé 137 000 € en 2022.

Les immeubles à estimer sont dans un état vétuste et nécessitent des travaux de rénovation très importants pour les rendre habitables.

C'est pourquoi la 1^{ère} étude de marché porte sur des maisons en état vétuste situées à Ribeauvillé : cette étude de marché donne une médiane de 289 € le m² SDPHO.

Une seconde étude de marché porte sur des biens de grande surface en état vétuste : elle donne une moyenne de 252 € le m² SDPHO.

A titre de recoupement, une troisième étude de marché porte sur des termes récents de maisons vétuste, avec des surfaces de bâti comparables au bien à estimer, et situées dans différentes communes du vignoble : elle donne une médiane de 267 € le m² SDPHO.

On retiendra une valeur basse de la seconde étude de marché, à 239 € le m², et portant sur le bien à estimer situé 57 rue des juifs qui a été acquis le 02/11/2018 par la ville de Ribeauvillé.

L'opération portant sur un ensemble immobilier composé de plusieurs immeubles, on pratiquera un abattement de 20 % pour vente en bloc.

Soit $239 \text{ €} - 20 \% = 191 \text{ € le m}^2 \text{ SDPHO}$.

Soit un total de $191 \text{ €} \times 1\,084 \text{ m}^2 \text{ SDPHO} = 207\,044 \text{ €}$ arrondi à 207 000 €.

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 **207 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 20 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **165 000 €**

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

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

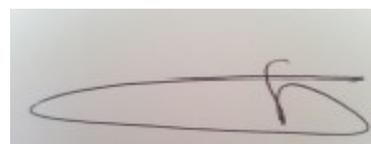
11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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.

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

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'S. Paffenhoff', enclosed within a faint, light-colored rectangular border.

Sébastien PAFFENHOFF
Inspecteur des Finances Publiques,

DCN
Jaegle

De
Mme Emilie WINDHOLTZ
Monsieur David JAEGLE
2 route de Colmar 68150 RIBEAUVILLE

A

Monsieur Le Maire de Ribeauvillé
Jean-Louis Christ

Objet : Achat du bien immobilier « Ancien tribunal » de Ribeauvillé

RIBEAUVILLE, Vendredi 02/02/2024

Monsieur,

Par le présent courrier, Emilie Windholtz (ma compagne) et moi-même (David Jaegle) souhaitons faire l'acquisition du bien immobilier à Ribeauvillé appartenant à la commune. Il s'agit de l'ancien tribunal d'instance (à l'angle de la rue Klee et de la rue de la Halle au blé).

Avec ma compagne, Emilie, nous nous sommes rencontrés avec M Erbland au sein de la mairie de Ribeauvillé afin de vous exposer le projet. Au travers de l'expertise de notre architecte (Studio Piazzon de Colmar) il a été établi ce qui suit :

Création de notre résidence principale ainsi que 4 appartements de standing (2x125m² et 2x 100m²) destinés à la location à l'année. L'intégrité des façades extérieures sera préservée et sous couvert de l'approbation des ABF.

Nous souhaitons acquérir ce bien, soit en noms propres (Emilie W et David J) soit par l'intermédiaire d'une S.C.I. que nous créerons (reste encore à définir).

Je suis heureux de vous confirmer l'offre d'achat d'un montant de 400 000€.

Le dossier bancaire étant en phase de finalisation (au sein de la banque Crédit Mutuel de Ribeauvillé), nous sommes actuellement dans la phase de réflexion des aménagements intérieurs.

Nous serions très heureux de pouvoir concrétiser notre projet de vie au sein de notre ville. Nos deux filles ainsi que nous-même, sommes très investit dans la vie culturelle et associative de Ribeauvillé, je participe également au rayonnement des terroirs de notre cité au travers des vins de la Cave de Ribeauvillé que je représente en tant que directeur général. J'habite maintenant dans l'appartement de fonction de la Cave depuis 2018 avec ma compagne (Emilie Windholtz). Originaire de Bergheim, Emilie est la directrice/professeure des écoles de l'école primaire bilingue (Les frères Grimm) de Volgelsheim depuis 15 années.

Il nous tient à cœur de valoriser ce bâtiment, tout en proposant une offre de résidences locatives jusqu'ici inexistante dans notre ville.

Dans l'attente de votre aimable courrier de confirmation, Emilie se joint à moi pour vous adresser nos plus respectueuses salutations.

David JAEGLE

Ribeauvillé, le 13 novembre 2023



Circonscription
d'Ingersheim



Demande de participation financière classe de découvertes Année 2024

Monsieur le Maire,
Mesdames et Messieurs les Adjointes,

Je me permets de vous transmettre une demande de participation financière pour un séjour en classe de découvertes au centre PEP la Roche à Stosswihr.

En effet les ce2 bilingues partiront du 17 au 22 mars 2024.

23 élèves, 5 jours $\frac{1}{2}$, soit : $15,80 \text{ €} \times 23 \times 5,5 = 1998.70$ euros.

Je me tiens bien évidemment à votre entière disposition si vous souhaitez avoir de plus amples précisions.

Dans l'attente de votre retour, je vous adresse, Monsieur le Maire, Mesdames et Messieurs les adjoints, mes plus cordiales salutations.

Jean-Luc Collin
Directeur de l'Ecole



École du Rotenberg 8 Rue des bains Carola 68150 Ribeauvillé tél. 03 89 73 70 70 ce.0681549p@ac-strasbourg.fr



Budget Classes de découvertes :

Objet	Recettes	Dépenses	Solde
Coût du séjour Ce2 bil		- 8 412.25 €	- 8 412.25€
Subvention communale	+ 1 998.70 €		- 6 413.55 €
Subvention CEA	+ 1 150 €		- 5 263.55 €
Participation Familles (150 €)	+ 3 450 €		- 1 813.55 €
Coopérative + (AEP/FCPE)	+ 1 813.55 €		0

2024-0017-AA

Commune de Ribeauvillé
Mairie
68150 Ribeauvillé

Référent technique : Gaëlle PIERRON

Objet : Définition des Zones d'Accélération des Energies Renouvelables – Avis du Parc

Copie dématérialisée : CC du Pays de Ribeauvillé / DDT Haut-Rhin / Préfet Haut-Rhin

Munster, le 13 février 2024

Monsieur le Maire,

En date du 09 février 2024, vous avez sollicité le Parc naturel régional des Ballons des Vosges concernant les Zones d'Accélération des Energies renouvelables (ZAER), et nous vous en remercions.

Créées par la loi d'accélération de la production d'énergies renouvelables du 10 mars 2023, les ZAER définissent pour chaque type d'énergies renouvelables, des secteurs facilitant le développement de projet par un soutien politique affirmé, un allègement des procédures d'autorisation et des avantages financiers. Ces zones doivent être issues d'un processus de concertation dans lequel les Parcs naturels régionaux sont à intégrer.

Après étude de votre dossier, j'ai le plaisir de vous informer que le Parc naturel régional des Ballons des Vosges émet un avis favorable sur les propositions de ZAER pour votre commune.

Nous attirons simplement votre attention sur les zones suivantes :

- Solaire photovoltaïque sur bâtiment : nous invitons les porteurs de projets à prendre en considération les enjeux paysagers et architecturaux avec une approche d'autant plus fine en abords d'immeubles et de biens protégés au titre des Monuments historiques
Par ailleurs, l'ajout de la filière solaire thermique permettrait une optimisation des toitures et une réponse plus complète aux enjeux énergétiques. C'est notamment le cas sur les toitures où un besoin de chaleur est recensé en proximité (école, sanitaire de camping...). La filière thermique présente des enjeux paysagers et architecturaux similaires au photovoltaïque en toiture.
- Chaufferie biomasse : il est conseillé que les constructions intègrent les enjeux paysagers et architecturaux
- Hydroélectricité : pour le site identifié, le cours d'eau est classé en liste 2, en référence à l'article L214-17 du Code de l'Environnement. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération les enjeux de biodiversité, de trames écologiques, d'écoulement des sédiments à la montaison et à la dévalaison, ainsi que les évolutions climatiques dans un objectif de pérennité de l'installation

Pour rappel, la Charte du Parc précise la nécessité de rechercher le meilleur équilibre entre production énergétique, usage des sols, circuits-courts, biodiversité, trames écologiques, paysages et architecture. Aussi,

Parc naturel régional des Ballons des Vosges • 1 rue du Couvent • 68140 Munster

03 89 77 90 20 • www.parc-ballons-vosges.fr

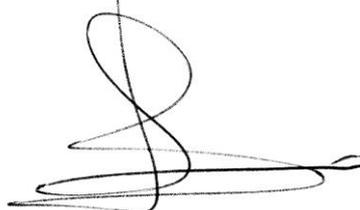
Alpilles, Ardennes, Armorique, Aubrac, Avesnois, Baie de Somme Picardie Maritime, Ballons des Vosges, Baronnies provençales, Boucles de la Seine Normande, Brenne, Brière, Camargue, Caps et Marais d'Opale, Causses du Quercy, Chartreuse, Corbières-Fenouillèdes, Corse, Doubs-Horloger, Forêt d'Orient, Gâtinais français, Golfe du Morbihan, Grands Causses, Guyane, Haut-Jura, Haut-Languedoc, Haute-Vallée de Chevreuse, Landes de Gascogne, Livradois-Forez, Loire Anjou Touraine, Lorraine, Luberon, Marais du Cotentin et du Bessin, Marais Poitevin, Martinique, Massif des Bauges, Médoc, Millevaches en Limousin, Mont-Ventoux, Montagne de Reims, Monts d'Ardèche, Morvan, Narbonnaise en Méditerranée, Normandie-Maine, Oise- Pays de France, Perche, Périgord Limousin, Pilat, Préalpes d'Azur, Pyrénées Ariégeoises, Pyrénées Catalanes, Queyras, Sainte Baume, Scarpe-Escaut, Vercors, Verdon, Vexin Français, Volcans d'Auvergne, Vosges du Nord

pour l'ensemble des projets, nous invitons la commune et les futurs maîtres d'ouvrage à être vigilants sur la prise en compte de ces enjeux.

Notre équipe se tient à votre disposition (contact : Gaëlle PIERRON – g.pierron@parc-ballons-vosges.fr).

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures.

Le Président

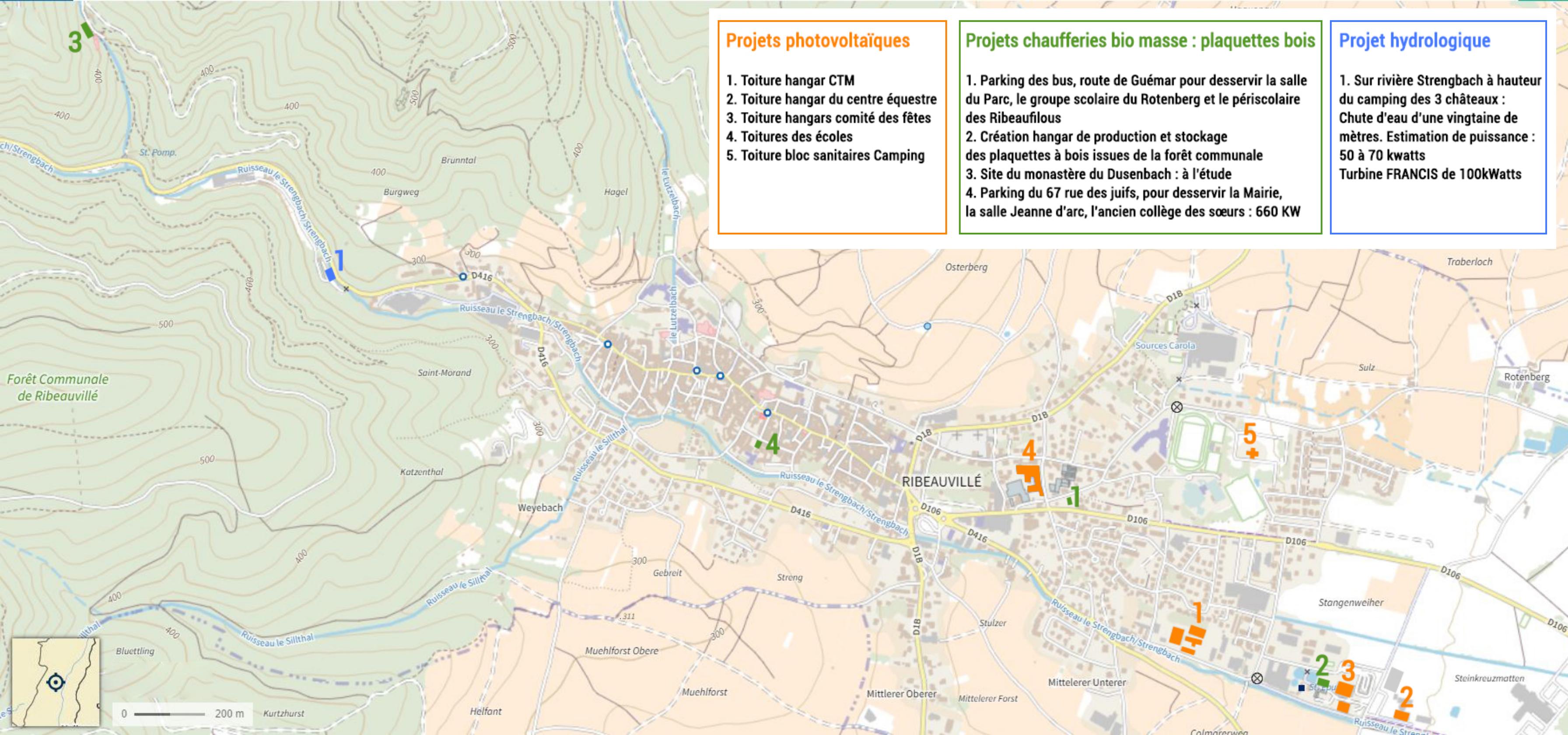
A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Laurent SEGUIN

Parc naturel régional des Ballons des Vosges • 1 rue du Couvent • 68140 Munster

03 89 77 90 20 • www.parc-ballons-vosges.fr

Alpilles, Ardennes, Armorique, Aubrac, Avesnois, Baie de Somme Picardie Maritime, Ballons des Vosges, Baronnie provençales, Boucles de la Seine Normande, Brenne, Brière, Camargue, Caps et Marais d'Opale, Causses du Quercy, Chartreuse, Corbières-Fenouillèdes, Corse, Doubs-Horloger, Forêt d'Orient, Gâtinais français, Golfe du Morbihan, Grands Causses, Guyane, Haut-Jura, Haut-Languedoc, Haute-Vallée de Chevreuse, Landes de Gascogne, Livradois-Forez, Loire Anjou Touraine, Lorraine, Luberon, Marais du Cotentin et du Bessin, Marais Poitevin, Martinique, Massif des Bauges, Médoc, Millevaches en Limousin, Mont-Ventoux, Montagne de Reims, Monts d'Ardèche, Morvan, Narbonnaise en Méditerranée, Normandie-Maine, Oise- Pays de France, Perche, Périgord Limousin, Pilat, Préalpes d'Azur, Pyrénées Ariégeoises, Pyrénées Catalanes, Queyras, Sainte Baume, Scarpe-Escaut, Vercors, Verdon, Vexin Français, Volcans d'Auvergne, Vosges du Nord



Projets photovoltaïques

1. Toiture hangar CTM
2. Toiture hangar du centre équestre
3. Toiture hangars comité des fêtes
4. Toitures des écoles
5. Toiture bloc sanitaires Camping

Projets chaufferies bio masse : plaquettes bois

1. Parking des bus, route de Guémar pour desservir la salle du Parc, le groupe scolaire du Rotenberg et le périscolaire des Ribeauvilous
2. Création hangar de production et stockage des plaquettes à bois issues de la forêt communale
3. Site du monastère du Dusenbach : à l'étude
4. Parking du 67 rue des juifs, pour desservir la Mairie, la salle Jeanne d'arc, l'ancien collège des sœurs : 660 KW

Projet hydrologique

1. Sur rivière Strengbach à hauteur du camping des 3 châteaux : Chute d'eau d'une vingtaine de mètres. Estimation de puissance : 50 à 70 kwatts
Turbine FRANCIS de 100kWatts



ASSOCIATION AGRÉÉE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (Art 40 de la Loi 76 629 du 10.7.76)

Fédération Départementale des Chasseurs du Haut-Rhin

Président : Gilles KASZUK

5 rue Jacqueline Auriol – Lieu-dit Grundfeld – 68890 MEYENHEIM

Monsieur le Maire
Mairie de Ribeauvillé
2 Place de l'hôtel de ville
68150 RIBEAUVILLE

MAIRIE DE
07 FEV. 2024
RIBEAUVILLE

Meyenheim, le 01 février 2024

Objet : nomination garde-chasse
Dossier suivi par : Stéphanie LOPEZ
s.lopez@fdc68.fr

Monsieur le Maire,

En date du 01 février 2024, Monsieur SAYER Pascal, Adjudicataire du lot de chasse n°2 de votre commune, a sollicité notre avis quant à la nomination de Monsieur HUBER Jean-Marie en tant que garde-chasse privé.

Par la présente, nous avons l'honneur de vous faire savoir que notre avis est **favorable**, à condition toutefois, que Monsieur HUBER Jean-Marie réponde aux critères fixés par la loi résultant de la déclaration sur les incompatibilités et que le nombre de gardes autorisés par le cahier des charges ne soit pas dépassé.

Nous adressons ce jour une copie à la Préfecture de Colmar.

Vous voudrez bien leur transmettre votre avis après délibération.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Caroline ROLLY

Directrice

Commune de Ribeauvillé
DELEGATION DU CONSEIL MUNICIPAL AU MAIRE
Décision n°01/2024

DECISION D'ESTER 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 ;

CONSIDERANT l'arrêté du 16 novembre 2023, pris par le Maire de la Ville de Ribeauvillé prononçant le sursis à statuer sur la demande du permis de construire n° PC 068 269 23 C0013 déposée le 21 juillet 2023 par M. Joseph LEISER ;

CONSIDERANT la requête formée par le cabinet Peyrical & Sabattier Associés Maître Benoît Cereja, représentant de M. Joseph LEISER, devant le tribunal administratif de Strasbourg par laquelle il demande l'annulation de cet arrêté et d'enjoindre au Maire d'accorder ledit permis de construire dans un délai d'un mois à compter du jugement et de mettre à la charge de la Commune la somme de 3000 euros au titre de l'article L761-1 du code de justice administrative.

Il est décidé ce qui suit,

La commune de Ribeauvillé se défendra dans l'instance susmentionnée et désigne le cabinet SOLER-COUTEAUX & ASSOCIES pour défendre les intérêts de la Commune.

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 17/01/2024

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.