

<b>Numéro</b>	<b>DL211018-MP01</b>	
<b>Nature de l'acte</b>	Délibération	
<b>Matière</b>	Domaine – Patrimoine – Locations	
<b>Objet</b>	Conclusion d'un bail emphytéotique au profit de l'association Fruits et Fleurs	

---

## VILLE D'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

---

### Extrait du registre des délibérations Conseil Municipal du 9 décembre 2021 à l'Illiade

L'an deux mil vingt et un le neuf décembre à 19 heures 00, le Conseil Municipal s'est réuni à l'Illiade - en session ordinaire - sur convocation et sous la présidence de Monsieur Thibaud PHILIPPS, Maire.

**Etaient présents :**

PHILIPPS Thibaud, Maire, SAIDANI Lamjad, SEIGNEUR Sylvie, SCHEUER Serge, KOUJIL Ahmed, HERR Isabelle, RICHARD Yvon, COMBET-ZILL Marie, HAAS Philippe, GALLER Lisa, Adjoints, PFISTER Luc, FRUH Hervé, STEINHART André, KIEHL Fabrice, HEIM Valérie, MASSÉ-GRIESS Dominique, DIDELOT Sandra, HERBEAULT Cédric, DABYSING Davina, FROEHLI Claude, CASTELLON Martine, LELEU Bénédicte, BACHMANN Emmanuel, DESCHAMPS Arnaud, GENDRAULT Pascale, LEVY Thomas, RIMLINGER Barbara, KOUJIL Soufiane, FRUH Marie-Josée, Conseillers

**Etaient excusés :**

- Madame Elisabeth DREYFUS ayant donné procuration à Madame Dominique MASSÉ-GRIESS
- Monsieur Jean-Louis KIRCHER ayant donné procuration à Monsieur Lamjad SAIDANI
- Madame Stéphanie CLAUS ayant donné procuration à Madame Dominique MASSÉ-GRIESS
- Madame Marie RINKEL ayant donné procuration à Monsieur Ahmed KOUJIL
- Madame Séverine MAGDELAINE ayant donné procuration à Monsieur Claude FROEHLI
- Monsieur Rémy BEAUJEU

---

Nombre de conseillers présents :	29
Nombre de conseillers votants :	34
Date de convocation et affichage :	3 décembre 2021
Date de publication délibération :	14 décembre 2021
Date de transmission au Contrôle de Légalité :	14 décembre 2021

---

## **VI. PATRIMOINE COMMUNAL**

### **1. CONCLUSION D'UN BAIL EMPHYTÉOTIQUE AU PROFIT DE L'ASSOCIATION FRUITS ET FLEURS**

Par acte de bail emphytéotique en date du 2 septembre 1985, la commune d'Illkirch-Graffenstaden a loué des terrains lui appartenant, rue Denis Papin à Illkirch-Graffenstaden, à l'association FRUITS ET FLEURS, à charge pour cette dernière, notamment, « d'y créer un verger expérimental et d'y ériger un bâtiment de service à titre d'accompagnement, le tout à ses frais ». Ce bail, modifié par deux avenants relatifs à la consistance des biens loués, s'est achevé le 30 juin 2003.

Par acte de bail emphytéotique en date du 9 juin 2004, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2003, la Ville d'Illkirch-Graffenstaden a loué la même emprise communale (et les biens qui s'y trouvent), d'une contenance totale approximative de 50 ares, à l'association FRUITS ET FLEURS, dans le cadre de la valorisation de ladite emprise, notamment du verger et de l'entretien des bâtiments. Ce bail s'est achevé le 30 juin 2021.

Il est donc proposé au Conseil Municipal de conclure un nouveau bail emphytéotique au profit de l'association FRUITS ET FLEURS ayant pour objet la location de l'emprise, appartenant à la commune d'Illkirch-Graffenstaden, décrite ci-après ainsi que les immeubles, appartenant également à la Ville, inclus dans l'assiette de ladite emprise.

Sur le ban communal d'Illkirch-Graffenstaden

Une emprise d'une contenance approximative de 60 ares, représentée en bleu sur le plan de localisation ci-joint, issue des parcelles figurant au cadastre de la manière suivante.

Section 67 N° 278/72, d'une contenance approximative de 81 ares et 89 centiares, lieudit WOLFLEY, en nature de PRES, JARDINS.

Section 67 N° 344/69, d'une contenance approximative de 21 ares et 58 centiares, lieudit WOLFLEY, en nature de PRES.

Section 67 N° 346/115, d'une contenance approximative de 14 ares et 97 centiares, en nature de SOL.

Section 67 N° 352/71, d'une contenance approximative de 89 ares et 61 centiares, lieudit WOLFLEY, en nature de PRES.

Le bail à conclure, selon les dispositions relatives aux baux emphytéotiques des articles L. 451-1 à L. 451-13 du Code rural et de la pêche maritime, sera consenti pour une durée de 19 années et prendra effet le 1<sup>er</sup> juillet 2021, pour prendre fin le 30 juin 2040, inclus. Il ne pourra se prolonger par tacite reconduction et l'emphytéote ne pourra prétendre à aucun droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement du bail.

Conformément aux articles susvisés, « le preneur ne peut opérer dans le fonds aucun changement qui en diminue la valeur », et « si le preneur fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire, ni réclamer à cet égard aucune indemnité » (article L. 451-7 du Code rural et de la pêche maritime).

<b>Numéro</b>	<b>DL211018-MP01</b>	2/3
<b>Matière</b>	3.3.Domaine - Patrimoine - Locations	

Le preneur sera tenu de toutes les contributions et charges (en ce compris, entre autres, frais, impôts, taxes), de toutes natures, relatives aux biens objets du bail emphytéotique avec ses dépendances, améliorations, immeubles, en application de l'article L. 451-8 alinéa premier du Code rural et de la pêche maritime. Il devra entretenir lesdits biens ainsi que toutes ses dépendances, tous les édifices et tous les immeubles dont l'emprise désignée ci-dessus constitue le terrain d'assiette, en parfait état d'entretien et d'usage.

L'emphytéote jouira des biens loués dans le cadre de son activité, défini dans ses statuts comme suit. L'association a pour objet de « promouvoir, de développer les techniques de culture et de protection fruitières, florales et ornementales ainsi que les procédés de conservation et de valorisation des fruits. Elle contribue également à l'animation pédagogique au profit de ses membres et de tous les publics intéressés et en particulier les jeunes ».

Le preneur sera intégralement responsable de son activité et sera tenu de l'ensemble des frais et charges, de toutes natures, liés à ladite activité.

Le bail sera consenti et accepté moyennant un loyer annuel fixé à cinq cent euros (500 €). Le montant du loyer sera révisé annuellement avec application de l'indice national des fermages.

Ce contrat confèrera au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque.

A l'échéance du bail emphytéotique, les ouvrages, aménagements, installations ou améliorations, de toute nature, réalisées par le preneur, deviendront propriété de la Ville, bailleur, de plein droit, sans indemnité quelconque.

VU le Code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L. 451-1 à L. 451-13,

VU le projet de bail emphytéotique,

VU le plan de localisation de l'emprise concernée,

#### **Il est proposé au Conseil Municipal :**

- **d'approuver la conclusion d'un bail emphytéotique ayant pour objet de donner à bail à l'association FRUITS ET FLEURS, association à but non lucratif enregistrée sous le numéro SIRET 898 612 320 00017 et dont le siège est 12 rue Denis Papin à 67400 à Illkirch-Graffenstaden, les biens communaux désignés ci-avant, aux conditions exposées ci-dessus et inscrites dans le projet d'acte ;**
- **d'autoriser Monsieur le Maire ou son-sa représentant-e, à compléter lesdites conditions par toute clause qu'il jugerait utile et qui ne serait pas contraire aux éléments essentiels du bail tels qu'énoncés ci-avant et compte tenu des dispositions légales et des usages applicables en la matière ;**

<b>Numéro</b>	<b>DL211018-MP01</b>	3/3
<b>Matière</b>	3.3.Domaine - Patrimoine - Locations	

- **d'autoriser Monsieur le Maire ou son-sa représentant-e, à signer tout acte ou pièce nécessaire en vue de procéder à la conclusion dudit bail et signer le contrat ainsi que, plus globalement, tout acte ou pièce permettant la bonne exécution de la présente délibération.**

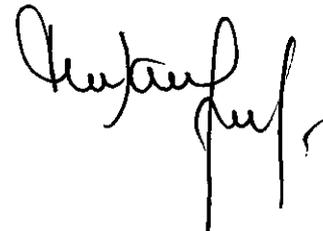
**Le Conseil Municipal,  
après en avoir délibéré,  
adopte, à l'unanimité, la présente délibération.**

**Pour : 34** PHILIPPS Thibaud, SAIDANI Lamjad, SEIGNEUR Sylvie, SCHEUER Serge, DREYFUS Elisabeth, KOUJIL Ahmed, HERR Isabelle, RICHARD Yvon, COMBET-ZILL Marie, HAAS Philippe, GALLER Lisa, PFISTER Luc, KIRCHER Jean-Louis, FRUH Hervé, STEINHART André, KIEHL Fabrice, HEIM Valérie, CLAUS Stéphanie, MASSÉ-GRIESS Dominique, DIDELOT Sandra, HERBEAULT Cédric, DABYSING Davina, RINKEL Marie, KOUJIL Soufiane, FRUH Marie-Josée, FROEHLI Claude, CASTELLON Martine, LELEU Bénédicte, BACHMANN Emmanuel, MAGDELAINE Séverine, DESCHAMPS Arnaud, GENDRAULT Pascale, LEVY Thomas, RIMLINGER Barbara

**Pour extrait conforme**

**Le Maire**

**Thibaud PHILIPPS**



## **BAIL EMPHYTEOTIQUE**

### **L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN, LE**

A l'Hôtel de Ville d'Illkirch-Graffenstaden, 181 route de Lyon,

**Monsieur Thibaud PHILIPPS**, Maire de la commune d'Illkirch-Graffenstaden, a reçu le présent contrat de bail emphytéotique, à la requête des personnes identifiées ci-après.

**La commune d'Illkirch-Graffenstaden**, domiciliée 181 route de Lyon BP 50023 67401 Illkirch-Graffenstaden Cedex, identifiée sous le numéro SIRET 216 702 183 00015,

représentée par Madame/Monsieur XXX, Maire-Adjoint.e, agissant au nom et pour le compte de la commune en exécution d'une délibération du Conseil Municipal en séance du XX/XX/XXXX, ainsi que d'un arrêté municipal du XX/XX/XXXX,

portant dans cet acte la dénomination de « VILLE » ou de « BAILLEUR »,

d'une part,

Et **l'association FRUITS ET FLEURS**, association à but non lucratif, enregistrée sous le numéro SIRET 898 612 320 00017, inscrite au registre des associations du Tribunal d'Instance d'Illkirch-Graffenstaden sous volume VIII n° 299, ayant son siège 12 rue Denis Papin 67400 Illkirch-Graffenstaden,

représentée par Monsieur Adrien TINETTI, son Président, en vertu d'une décision du Comité Directeur ainsi que des statuts de l'association,

portant dans cet acte la dénomination de « EMPHYTEOTE » ou de « PRENEUR »,

d'autre part,

**Préalablement au contrat objet des présentes, les parties exposent et rappellent ce qui suit.**

### **EXPOSE LIMINAIRE**

Aux termes d'un acte reçu par Monsieur le Maire d'Illkirch-Graffenstaden le 9 juin 2004, annexé au présent acte (ANNEXE 1), la commune d'Illkirch-Graffenstaden a donné à bail à l'association FRUITS ET FLEURS l'emprise désignée ci-dessous, appartenant à la VILLE, dans le cadre de l'activité de l'association.

Sur le ban communal d'Illkirch-Graffenstaden

« L'ensemble des terrains loués à l'association « Fruits et Fleurs » représentant une superficie d'environ 50 ares sur les parcelles suivantes :

- Section 67 N° 278/22
- Section 67 N° 344
- Section 67 N° 346
- Section 67 N° 352 ».

Ledit bail emphytéotique s'est achevé le 30 juin 2021.

Les parties ont ainsi souhaité conclure un nouveau bail emphytéotique, conformément aux articles L. 451-1 à L. 451-13 du Code rural et de la pêche maritime.

### **PROJET D'ACTE**

Les parties déclarent qu'elles ont reçu, préalablement au jour de leur signature, le projet de contrat et déclarent avoir reçu toutes explications utiles concernant cet acte.

### **TERMINOLOGIE**

Il est précisé que le terme « PARTIES » désigne ensemble le BAILLEUR et le PRENEUR et que les termes « BIEN », « BIENS », « IMMEUBLE » ou « IMMEUBLES », désignent indifféremment le ou les biens objets du présent contrat quels que soient leur nature et leur nombre.

**Ceci exposé, il est passé au bail emphytéotique objet des présentes.**

### **OBJET – BAIL EMPHYTEOTIQUE**

La commune d'Illkirch-Graffenstaden donne à bail emphytéotique à l'association FRUITS ET FLEURS, conformément aux articles L. 451-1 à L.451-13 du Code rural et de la pêche maritime les BIENS dont la désignation suit.

### **DESIGNATION**

Le BIEN objet du présent contrat et donné à bail au PRENEUR est une emprise, propriété de la VILLE, d'une contenance approximative de 60 ares, représentée en bleu sur le plan ci-joint (ANNEXE 2), issue des parcelles figurant au cadastre de la manière suivante.

Sur le ban communal d'Illkirch-Graffenstaden (Bas-Rhin)

Section 67 N° 278/72, d'une contenance approximative de 81 ares et 89 centiares, lieudit WOLFLEY, en nature de PRES, JARDINS.

Section 67 N° 344/69, d'une contenance approximative de 21 ares et 58 centiares, lieudit WOLFLEY, en nature de PRES.

Section 67 N° 346/115, d'une contenance approximative de 14 ares et 97 centiares, en nature de SOL.

Section 67 N° 352/71, d'une contenance approximative de 89 ares et 61 centiares, lieudit WOLFLEY, en nature de PRES.

Il est précisé que le BIEN est donné à bail tel qu'il se poursuit et se comporte, avec toutes ses aisances, dépendances, bâtiments et immeubles par destination, servitudes et mitoyenneté, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être, le cas échéant, relatées aux présentes.

### **Origine de propriété**

Les parcelles désignées ci-dessus, représentées en rouge sur le plan ci-joint, sont inscrites au Livre Foncier au nom de la commune d'Illkirch-Graffenstaden, en tant que propriétaire.

Pour l'origine de propriété antérieure, les parties déclarent s'en référer aux annexes du Livre Foncier.

### **SITUATION AU LIVRE FONCIER**

Le BAILLEUR déclare que le BIEN objet des présentes est libre de toute charge et hypothèque dont le PRENEUR n'est pas l'unique bénéficiaire.

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le BIEN et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune autre que celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme ou dont le PRENEUR est l'unique bénéficiaire.

Les PARTIES ont pu consulter les extraits du Livre Foncier relatifs aux parcelles désignées ci-dessus qui n'ont révélé aucune inscription d'aucune sorte, de charge quelconque ou de servitude.

### **CONSISTANCE ET SERVITUDE**

Le BIEN est loué tel qu'il existe, avec toutes ses dépendances, sans exception ni réserve, et sans garantie de désignation ou de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'EMPHYTEOTE. Ce dernier supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le fonds loué, et profitera de celles actives, s'il en existe.

## **ETAT DES LIEUX**

Le BAILLEUR et le PRENEUR procéderont à l'établissement d'un état des lieux initial des biens désignés ci-dessus, à la date de signature par les parties du présent contrat la plus tardive ou au plus tard dans les cinq jours ouvrés qui suivront. Un état des lieux de sortie sera réalisé dans les mêmes conditions à l'issue du bail, à la date de fin de ses effets ou au plus tard dans les cinq jours ouvrés qui suivront. La comparaison entre ces deux documents permettra notamment de s'assurer que le PRENEUR a bien rempli ses obligations.

Il est précisé que l'EMPHYTEOTE déclare avoir une parfaite connaissance du BIEN loué pour avoir été le preneur exclusif précédent, jusqu'à ce jour. Le PRENEUR prend ledit BIEN dans l'état où il se trouve à la date de son entrée en jouissance, sans garantie du BAILLEUR et sans recours d'aucune sorte contre ce dernier concernant l'état du BIEN et notamment :

- l'état naturel du sol ou du sous-sol ;
- la nature de la végétation s'y trouvant ;
- les autres vices, même cachés ;
- l'erreur dans la désignation, les consistances ou contenances indiquées ci-avant.

Il est rappelé que le BAILLEUR est propriétaire de l'ensemble du BIEN, en ce compris, notamment, ses dépendances ou encore toutes les améliorations qui ont pu être réalisées par le PRENEUR, en particulier dans le cadre du bail emphytéotique du 9 juin 2004, et ce conformément à l'article L. 451-7 du Code rural et de la pêche maritime.

## **DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de dix-neuf années (19) années entières et consécutives.

Il a pris effet le 1<sup>er</sup> juillet 2021 et prendra donc fin le 30 juin 2040, inclus.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

A l'expiration de la durée du bail, l'EMPHYTEOTE, ou son ayant droit, ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement du bail.

## **CHARGES ET CONDITIONS**

### **Jouissance**

L'EMPHYTEOTE entre en jouissance dès la prise d'effet du présent bail. Autrement, dit il continue de jouir du BIEN puisque, si le bail emphytéotique du 9 juin 2004 a cessé de produire ses effets au 1<sup>er</sup> juillet, cette date marque le premier jour des effets du présent acte.

L'EMPHYTEOTE jouit du BIEN loué raisonnablement et dans les conditions et selon les modalités définies par dispositions des articles L. 451-1 à L. 451-11 ainsi que par le présent acte, sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

Les dispositions des articles visés ci-dessus sont rappelées aux PARTIES et notamment celles de l'article L. 451-7 du Code rural et de la pêche maritime, bien entendu applicable aux présentes, sont rappelées à l'EMPHYTEOTE.

*« Le PRENEUR ne peut opérer dans le fonds aucun changement qui en diminue la valeur.*

*Si le PRENEUR fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire, ni réclamer à cet égard aucune indemnité. »*

De même, les PARTIES précisent que, conformément à l'article L. 451-8 alinéa premier du Code rural et de la pêche maritime, « le PRENEUR est tenu de toutes les contributions et charges » du BIEN.

### **Situation locative**

Le PRENEUR fera son affaire personnelle des éventuels baux en cours sans recours contre le BAILLEUR.

### **Empiètements et usurpations**

L'EMPHYTEOTE s'oppose à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le BAILLEUR de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code civil, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts.

### **Destination des lieux et activité du PRENEUR**

L'EMPHYTEOTE jouira du BIEN dans le cadre de son activité, défini dans ses statuts comme suit.

*L'association a pour objet de « promouvoir, de développer les techniques de culture et de protection fruitières, florales et ornementales ainsi que les procédés de conservation et de valorisation des fruits. Elle contribue également à l'animation pédagogique au profit de ses membres et de tous les publics intéressés et en particulier les jeunes. »*

Le PRENEUR est intégralement et exclusivement responsable de l'exercice de son activité. Il prend notamment en charge l'ensemble des frais et charges, de toutes natures, liés à ladite activité.

### **Entretien, maintenance, réparations, renouvellement**

L'EMPHYTEOTE doit entretenir le BIEN ainsi que toutes ses dépendances, tous les édifices et tous les immeubles dont l'emprise désignée ci-dessus constitue le terrain d'assiette, en parfait état d'entretien et d'usage.

Il est rappelé qu'il est, intégralement et exclusivement, tenu de toutes les contributions et charges du BIEN et qu'il est intégralement et exclusivement, tenu de toutes les contributions et charges liées à son activité, à la jouissance des lieux.

Conformément aux dispositions de l'article L. 451-8 deuxième alinéa du Code rural et de la pêche maritime, l'EMPHYTEOTE, en ce qui concerne les constructions existantes au moment du bail et celles qui auront été élevées par la suite, est tenu des réparations de toute nature, sans obligation de reconstruire les bâtiments s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, force majeure ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure à son entrée en jouissance dans les lieux.

### **Mise aux normes des lieux et bâtiments**

De convention expresse, le BAILLEUR ne sera jamais tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des lieux, des installations, bâtiments, dépendances, immeubles, meubles qui peuvent être inclus dans le périmètre du présent bail, le PRENEUR en fera son affaire et ce, à ses frais exclusifs.

### **Assurances**

Le PRENEUR doit, pendant toute la durée du présent contrat, être assuré pour l'exercice de son activité ainsi que l'ensemble des risques dont il est susceptible de répondre en exécution du présent acte.

Le PRENEUR devra, à tout moment, être en mesure de justifier qu'il a souscrit les assurances nécessaires. Le BAILLEUR pourra solliciter un tel justificatif auprès du PRENEUR dès qu'il le souhaitera.

La responsabilité du BAILLEUR ne pourra jamais être recherchée, notamment pour tout désordre lié à l'activité du PRENEUR ou à la location du BIEN.

### **Perte partielle du fonds ou de culture**

L'EMPHYTEOTE ne pourra demander de réduction partielle du loyer pour perte partielle du fonds, ni pour cause de stérilité ou de privation de toute récolte à la suite de cas fortuits, et ce, conformément aux dispositions de l'article L. 451-4 du Code rural et de la pêche maritime.

### **Changements du fonds, constructions et améliorations**

L'EMPHYTEOTE ne peut opérer dans le fonds de changement pouvant en diminuer la valeur.

Il peut effectuer sur le fonds dont il s'agit, sans l'autorisation du BAILLEUR, toutes constructions et toutes améliorations, à ses frais.

A l'échéance du bail emphytéotique, les ouvrages, aménagements, installations ou améliorations, de toute nature, réalisées par le PRENEUR, deviendront propriété du BAILLEUR, de plein droit, sans indemnité quelconque.

De même, si le PRENEUR fait des améliorations, en ce compris des constructions, qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire en cours ou en fin de bail, sauf autorisation expresse du BAILLEUR.

### **Droit d'accession**

L'EMPHYTEOTE profite du droit d'accession pendant toute la durée du bail.

### **Servitudes**

L'EMPHYTEOTE peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives et le grever, par titre, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du présent bail.

Il devra en outre en avvertir préalablement le BAILLEUR.

### **Fin du bail**

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, l'EMPHYTEOTE devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux d'entrée.

Il ne pourra demander au BAILLEUR d'indemnité en contrepartie des améliorations ou investissements quelconques qu'il aura effectuées en exécution du présent bail.

### **Cession et hypothèque**

Le bail confère à l'EMPHYTEOTE un droit réel susceptible d'hypothèque. En outre, ce droit peut être sous-loué ou cédé sous réserve du respect de l'ensemble des dispositions du présent contrat.

## **CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Impôts, taxes, contributions et charges**

Ainsi que cela a été rappelé ci-dessus, le PRENEUR est tenu de toutes les contributions et charges du BIEN pendant toute la durée du présent bail.

L'EMPHYTEOTE devra s'acquitter, pendant la durée du présent acte, toutes les contributions, frais, impôts, taxes et charges, de toute nature, auxquels le BIEN et ses dépendances, améliorations, immeubles, pourront être assujettis.

Il est précisé qu'il remboursera notamment à la VILLE, sur première demande, les prestations payées aux organismes agricoles ainsi que les autres frais avancés par le BAILLEUR et dus par le PRENEUR.

### **Loyer**

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel fixé à 500 € (en toutes lettres : cinq cent euros).

L'EMPHYTEOTE s'oblige à régler le loyer, annuellement, chaque année à réception de l'avis de sommes à payer.

Le paiement des loyers s'effectuera au domicile du BAILLEUR par virement bancaire.

### **Révision du loyer**

Le loyer ci-dessus fixé sera révisé à l'expiration de chaque année avec application de l'indice national des fermages. L'indice de révision utilisé sera le dernier connu à la date de révision et l'indice de référence celui de l'année qui précède celle de l'indice de révision.

### **Privilège**

Le BAILLEUR se réserve son privilège sur tous les objets et biens garnissant le fonds pour sûreté de tous loyers ou redevances qui sont dus en vertu du présent bail.

### **Etat des risques naturels et pollutions et diagnostics**

Un état des risques et pollutions établi le XX/XX/XXXX est annexé au présent contrat (ANNEXE 3). Le cas échéant, le PRENEUR devra respecter l'ensemble des prescriptions qui peuvent découler des charges, servitudes ou de l'état des risques. Il en fera son affaire personnelle sans recours d'aucune sorte contre le BAILLEUR sur de tels fondements.

Il résulte de l'état des risques et pollutions et notamment de la consultation du plan de prévention des risques inondation (PPRi) de l'Eurométropole de Strasbourg que le BIEN objet du présent contrat est concerné par les aléas : zone de remontée de nappe non débordante et débordement de cours d'eau.

Le PRENEUR déclare avoir pris connaissance des dispositions applicables du règlement du PPRi de l'Eurométropole de Strasbourg annexé à l'arrêté du Préfet du Bas-Rhin du 20 avril 2018 et en faire son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR sur un tel fondement.

Il est précisé que la commune d'Illkirch-Graffenstaden se situe en zone de sismicité modérée (3) et qu'il y a lieu de respecter les règles applicables, notamment quant au contrôle technique. Il n'existe pas à ce jour, de plan de prévention des risques miniers ni de plan de prévention de risques technologiques applicables aux présentes ainsi qu'il résulte du dossier communal d'information, ci-joint (ANNEXE 4).

Enfin, à l'appui des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture du Bas-Rhin qui précisent qu'il n'existe aucun arrêté préfectoral relatif à la présence de termites ou de mères, les PARTIES conviennent qu'il n'est pas nécessaire de réaliser un état du bâtiment quant à ces aspects. De même, la commune se trouvant en zone à potentiel radon faible (zone 1), l'obligation d'information issue de l'article R. 125-23 5° du Code de l'environnement ne s'applique pas.

### **Résiliation**

Le BAILLEUR peut demander la résiliation du bail :

- à défaut de paiement à l'échéance de deux termes annuels de redevance, conformément à l'article L. 451-5 du Code rural et de la pêche maritime ;
- en cas d'agissements de l'EMPHYTEOTE de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds ;
- en cas d'inexécution des conditions du présent bail, conformément à l'article L. 451-5 du Code rural et de la pêche maritime ;

Il est rappelé que l'EMPHYTEOTE ne peut se libérer du paiement du loyer ou de la redevance ni se soustraire à ses obligations en délaissant le fonds.

### **ENREGISTREMENT, DROITS ET TAXE DE PUBLICITE FONCIERE**

Les parties déclarent que le montant cumulé des loyers et des charges est évalué pour la durée du bail à 500 € X 19 années, soit 9 500 €.

La taxe de publicité foncière sera perçue sur le montant cumulé des loyers et des charges tel qu'évalué ci-dessus, soit :

- Taxe départementale :  $9.500 \times 0,70 \% = 66,5 \text{ €}$ .
- Frais d'assiette :  $66,5 \times 2,14 \% = 1,42 \text{ €}$ .

Total : 67,92 € arrondis à 68 €.

## **LIVRE FONCIER**

Les PARTIES consentent et requièrent au Livre Foncier, à la charge des parcelles, appartenant à la Ville et désignées ci-après, l'inscription du présent bail emphytéotique au profit de l'association FRUITS ET FLEURS, d'une durée de dix-neuf années (19) années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021 et, donc, jusqu'au 30 juin 2040, inclus.

Sur le ban communal d'Illkirch-Graffenstaden (Bas-Rhin)

Section 67 N° 278/72, d'une contenance approximative de 81 ares et 89 centiares, lieudit WOLFLEY, en nature de PRES, JARDINS.

Section 67 N° 344/69, d'une contenance approximative de 21 ares et 58 centiares, lieudit WOLFLEY, en nature de PRES.

Section 67 N° 346/115, d'une contenance approximative de 14 ares et 97 centiares, en nature de SOL.

Section 67 N° 352/71, d'une contenance approximative de 89 ares et 61 centiares, lieudit WOLFLEY, en nature de PRES.

Les PARTIES renoncent à toute notification contre délivrance d'un certificat d'inscription entre les mains de Monsieur le Maire d'Illkirch-Graffenstaden.

## **FRAIS**

Le montant des frais, droits et toutes autres contributions strictement liés à l'établissement et à l'enregistrement du présent acte sont à la charge de la VILLE qui s'y oblige.

## **MODIFICATION DE LA CONVENTION**

Toute modification des dispositions de la présente convention devra impérativement faire l'objet d'un avenant écrit, dûment signé par les parties.

## **DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

Les parties et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes.

## **ELECTION DE DOMICILE – REGLEMENT DES DIFFERENDS**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures ou sièges respectifs tels qu'indiqués en tête du présent acte.

Les parties s'efforceront de régler à l'amiable leurs éventuels différends relatifs à l'interprétation et à l'exécution du présent contrat, sans que cette clause n'implique le respect d'un formalisme particulier.

En cas d'échec des démarches amiables, les litiges issus de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention seront soumis au tribunal compétent du ressort territorial des BIENS objets du contrat.

## LISTE DES ANNEXES : XX

1	Bail emphytéotique du 9 juin 2004
2	Plan de localisation
3	Etat des risques et pollutions
4	Dossier communal d'information sur les risques et pollutions

Fait en deux exemplaires, sur XX pages,

Pour la commune d'Illkirch-Graffenstaden, Madame/Monsieur XXX, Maire-Adjoint.e, à l'Hôtel de Ville, le

Pour FRUITS ET FLEURS, Monsieur Adrien TINETTI, Présidente, au domicile de l'association tel qu'indiqué en tête des présentes, le

Et le Maire de la commune d'Illkirch-Graffenstaden a signé cet acte le

Pour l'association FRUITS ET FLEURS, PRENEUR  Monsieur Adrien TINETTI Président	Pour la Ville d'Illkirch-Graffenstaden, BAILLEUR  XXX XXX
Monsieur Thibaud PHILIPPS  Maire de la commune d'Illkirch-Graffenstaden	