

Rapport du Président

Commission Permanente du
vendredi 8 février 2008

Service instructeur
Service du Patrimoine
et du Droit des Sols

N° 2008-2-3-8

Service consulté
Direction des Routes et des Transports

LOCATION DE VIGNES A WINTZENHEIM

Résumé : le présent rapport a pour objet d'autoriser la signature d'une convention d'occupation précaire au profit du GAEC STENTZ-BUECHER, pour des vignes à WINTZENHEIM, moyennant le versement d'une redevance annuelle prévisionnelle d'environ 520 €.

Dans le cadre de la création de la Déviation de Wintzenheim, le Département du Haut-Rhin a acquis en 1995 des terres viticoles situées sur l'emprise de ce projet routier. En attendant la réalisation des travaux, les exploitants viticoles avaient obtenu de l'Assemblée, l'autorisation de continuer à exploiter les parcelles.

M. Christophe KNITTEL, qui exploitait une propriété départementale de 25,42 ares au lieu-dit « Neugesetz », a cessé son activité viticole et résilié la convention du 24 mars 1995 qui le liait au Département du Haut-Rhin. Par courrier en date du 20 novembre 2007, le Domaine STENTZ-BUECHER sollicite la reprise de la location de ces terres.

La Direction des Routes et des Transports, consultée à ce sujet, précise que ces terres viticoles sont situées à proximité immédiate de l'emprise de la phase 2 des travaux relatifs à l'aménagement de la Rocade Ouest de COLMAR, et ne seraient pas touchées par ces travaux avant l'année 2011.

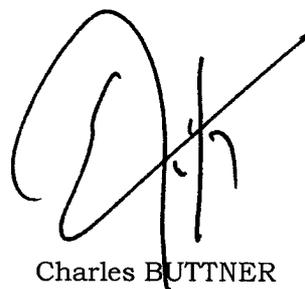
L'article L 411-2-3° du Code Rural exclut du régime des baux ruraux les biens dont la destination agricole doit être changée, et permet dans ce cas, la conclusion d'une convention d'occupation précaire.

Dans ces conditions, une suite favorable peut être réservée à la demande du Domaine STENTZ-BUECHER. Ce groupement agricole d'exploitation en commun (GAEC) pourrait bénéficier de ces parcelles viticoles moyennant une redevance dont le prix serait déterminé chaque année par l'arrêté préfectoral fixant annuellement le cours moyen pour l'application du statut juridique du fermage. A titre indicatif, la redevance s'établirait sur la base de l'arrêté préfectoral pris pour l'année 2007 (n° AG 2007-1198 du 19 octobre 2007) à 519,18 €.

En conclusion, je vous propose :

- d'approuver les termes de la convention d'occupation précaire dont le projet est annexé au présent rapport, pour une propriété départementale plantée en vigne à WINTZENHEIM ;
- d'autoriser la signature de cette convention entre le GAEC STENTZ-BUECHER et le Département du Haut-Rhin ;
- de préciser que les recettes correspondantes, d'un montant annuel approximatif de 520 €, déterminé par l'arrêté préfectoral fixant annuellement le cours moyen pour l'application du statut juridique du fermage, seront recouvrées au chapitre 70 nature 7038 fonction 70 enveloppe 1041 du budget départemental.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by 'h' and 'n', with a long diagonal stroke extending upwards and to the right.

Charles BUTTNER

PROJET
CONVENTION D'OCCUPATION
PRECAIRE

Entre les soussignés :

- 1) Le Département du Haut-Rhin, représenté par le Président du Conseil Général du Haut-Rhin, agissant en vertu d'une délibération de la Commission Permanente du Conseil Général en date du

ci-après désignée "le PROPRIETAIRE", d'une part,

et

- 2) Le GAEC STENTZ BUECHER, groupement agricole d'exploitation en commun immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de COLMAR sous n° D 409 135 464, ayant son siège social 21 rue Kleb à WETTOLSHEIM (68920), représenté par son gérant, M. STENTZ Jean,

ci-après désigné "le PRENEUR", d'autre part,

lesquels ont exposé ce qui suit :

ARTICLE 1. MOTIF DE LA CONVENTION

Le Département du Haut-Rhin est propriétaire à WINTZENHEIM de terrains situés sur le futur tracé des travaux d'aménagement de la Rocade Ouest de COLMAR.

Dans l'intervalle de la réalisation de ce projet routier, le PROPRIETAIRE a décidé de procéder à la mise à disposition provisoire de certaines parcelles, en application de l'article L 411-2-3° du Code Rural, dans la mesure où la destination agricole de ces parcelles doit être changée.

En conséquence, et suite à la requête du PRENEUR susnommé, le PROPRIETAIRE autorise à titre précaire et révocable ce dernier à occuper sur le ban de la commune de WINTZENHEIM, le terrain dont la désignation suit, sous réserve des dispositions suivantes.

ARTICLE 2. DESIGNATION DES LIEUX

SECTION	PARCELLE	LIEU-DIT	SUPERFICIE	NATURE ENCEPAGEMENT
15	404/4	NEUGESETZ	13 a 00 ca	Riesling
15	563/4	NEUGESETZ	06 a 15 ca	Riesling
15	562/4	NEUGESETZ	06 a 27 ca	Riesling
TOTAL			25 a 42 ca	

ARTICLE 3. ETAT DES LIEUX

Le PRENEUR déclare accepter les lieux en leur état actuel, sans pouvoir par la suite élever une réclamation quelconque à ce sujet.

Il s'engage à les maintenir en bon état d'entretien à n'y faire aucune construction, aucune transformation ou autre modification sans avoir obtenu au préalable l'accord du PROPRIETAIRE ainsi que les autorisations administratives éventuellement nécessaires. Les travaux et améliorations faits par le PRENEUR resteront acquis au profit du PROPRIETAIRE, sans indemnité.

ARTICLE 4. OBJET DE LA CONVENTION

Conformément à la requête du PRENEUR, les lieux mis à sa disposition ne pourront servir qu'à des fins d'exploitation viticole. Toutefois, la présente convention, qui ne constitue pas un bail, échappe à la réglementation concernant les baux ruraux.

ARTICLE 5. DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention, à laquelle ne s'applique aucune réglementation sur les baux, est consentie pour une durée indéterminée et entre en vigueur à la date de sa signature. Elle pourra être résiliée par chacune des parties, à toute époque de l'année, en respectant un préavis de trois mois et en le signifiant à l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle pourra également être résiliée par le PROPRIETAIRE, pour la réalisation du projet routier mentionné à l'article 1 ou si l'intérêt public l'exige, en respectant un préavis d'un mois.

ARTICLE 6. REDEVANCE

La redevance sera établie par le PROPRIETAIRE chaque année écoulée en fonction du prix du raisin déterminé par l'arrêté préfectoral fixant annuellement le cours moyen pour l'application du statut juridique du fermage. Le PROPRIETAIRE transmettra le décompte dès publication de l'arrêté.

A titre indicatif, la redevance relative aux parcelles désignées ci-dessus s'établit sur la base de l'arrêté préfectoral n° AG 2007-1198 du 19 octobre 2007 pour l'année 2007 à 519,18 €, calculée comme suit :

Nature des cépages	Surfaces cultivées en ha (A)	Rendement moyen en kg de raisin à l'ha (B)	Prix du kg de raisin en € (C)	Montant de la redevance A x B x C
RIESLING	00 ha 25 a 42 ca	1840	1,11 €	519,18 €

ARTICLE 7. CESSION ET SOUS-LOCATION

La présente convention est consentie au profit exclusif du PRENEUR. Par conséquent, il ne pourra ni échanger, ni céder, ni consentir à aucune sous-location sur le terrain mis à sa disposition.

ARTICLE 8. RESTITUTION DES LIEUX

Le PRENEUR prend dès à présent l'engagement ferme et irrévocable de libérer les lieux, dès réception d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception respectant le préavis applicable. Il ne pourra en aucun cas et par n'importe quel motif se prévaloir d'un droit au maintien dans les lieux, ni d'un droit à renouvellement, ni d'un droit à indemnisation quelque soit le préjudice matériel ou moral qu'il puisse avoir.

ARTICLE 9. OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le PRENEUR devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail de façon que le PROPRIETAIRE ne puisse être ni inquiété, ni recherché.

Le PRENEUR assumera l'entière responsabilité pour tous les accidents pouvant se produire sur les lieux mis à disposition de telle façon que le PROPRIETAIRE ne puisse être inquiété à ce sujet de quelque manière que ce soit.

A cet égard, le PRENEUR devra contracter auprès d'une compagnie notoirement solvable, une assurance pour couvrir ces risques. Pendant toute la durée de la présente convention, le PRENEUR devra payer les primes et cotisations et justifier de tout à première demande du PROPRIETAIRE.

Il est entendu en outre que les polices d'assurances souscrites par le PRENEUR en garantie des risques susvisés devront comporter une clause de renonciation de la part de la compagnie d'assurances à tout recours contre le PROPRIETAIRE.

ARTICLE 10. CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme de l'indemnité d'occupation à son échéance ou en cas d'inexécution constatée d'une clause ou de non-respect d'une condition, notamment concernant l'objet de la convention, la convention sera résiliée de plein droit par le PROPRIETAIRE, sans formalités judiciaires ou indemnités quelconques après une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou un commandement de payer restés sans effet.

à COLMAR, le
en double exemplaire.

le PRENEUR

Le PROPRIETAIRE

Le Département du Haut-Rhin