

Commune de SONDERNACH

Procès-verbal des délibérations du Conseil Municipal de la commune de Sondernach de la séance du 28 août 2026

Sous la présidence de M BESSEY Thierry, Maire

Monsieur le Maire souhaite la bienvenue à tous les membres présents et ouvre la séance à 19h30.

Présents : M HAUDY Daniel, 1^{er} adjoint, M MATTER Michel, 3^{ème} adjoint, Mme ANCEL Stéphanie, Mme BARRE Marie, M BISCH Victor, M COULON Serge, M FRIEDERICH André, Mme HADJIMANOLIS Claire, Mme JAEGLE Anne, M LEISSER Frédéric, Mme MARCHAL Emmanuelle, Mme RUFFENACH Michèle.

Absents excusés et non représentés : néant

Absents non excusés : néant

Ont donné procurations : Mme FLORY Stéphanie, 2^{ème} adjointe à M BESSEY Thierry, M DEYBACH Pierre à M MATTER Michel

Secrétaire de séance : M HAUDY Daniel

ORDRE DU JOUR :

- 1/ **PV** : Approbation du procès-verbal de la séance du 5 juin 2026
- 2/ **Imposition** : Instauration de la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH)
- 3/ **Concession de source** : renouvellement de concessions de sources lieux-dits Landersen- Oberlengenbach et Oberbrobach
- 4/ **Concessions de terrain** : concessions de terrain lieu-dit Absberg et Geissmaettle
- 5/ **Concession de passage** : convention de servitude pour la pose d'une canalisation souterraine par ENEDIS
- 6/ **BP** : Votes de crédit aux budgets de l'exercice 2026
- 7/ **Divers**

POINT 1- PV : Approbation du procès-verbal de la séance du 5 juin 2026

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, **approuve** le procès-verbal de la séance ordinaire du 5 juin 2026, sans observation.

POINT 2- Imposition : Instauration de la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH)

M le Maire informe : Depuis 2024, la commune ne peut plus instituer la taxe d'habitation sur les logements vacants et n'a pas institué de majoration des cotisations de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. A compter de 2027, la TLV et la THLV seront supprimés au profit de la nouvelle taxe sur la vacance des locaux d'habitation. Il est proposé au Conseil Municipal d'instaurer cette taxe à compter de l'exercice 2027

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, à l'unanimité, **décide** :

- L'instauration à compter de 2027 de la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitations

Le taux sera voté annuellement en même temps que les taux des taxes foncières et d'habitation et au vu des bases prévisionnelles qui figureront sur l'état 1259 transmis en mars.

POINT 3- Concession de source : renouvellement de concessions de sources

1/ Renouvellement de la concession de source de M Jean Louis Vincentz au lieu-dit Landersen

M le Maire informe l'assemblée que M Jean-Louis Vincentz, domicilié 16 rue Alfred de Musset 68000 Colmar, propriétaire de l'immeuble cadastré section 15 n° 192, 3 chemin Wolfbach, sollicite le renouvellement de la concession de source et de conduite d'eau précédemment accordée par acte administratif du 10 août 2017 et située section 47 n° 35.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, **donne** son avis favorable au renouvellement sollicité, **fixe** les conditions suivantes : Origine : 1^{er} septembre 2026 Durée : 9 ans renouvelables, résiliable à l'expiration de chaque période triennale Redevance : 203 € par an, payable d'avance avec une possibilité de révision triennale indexée sur le prix moyen 120 m3 au 1^{er} janvier de l'année N-1 de vente au détail en métropole. **Charge** M le Maire de signer la concession à intervenir.

2/ Renouvellement de la concession de source de M Johannes Mann au lieu-dit Oberlengenbach

M le Maire informe l'assemblée que M Johannes Mann, domicilié Debert 19 91320 Ebermannstadt, Allemagne, propriétaire de l'immeuble cadastré section 44 n° 86,1 chemin Ober Lengenbach, sollicite le renouvellement de la concession de source et de conduite d'eau précédemment accordée par acte administratif du 5 octobre 2017 et située section 44 n° 9.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, **donne** son avis favorable au renouvellement sollicité, **fixe** les conditions suivantes : Origine : 1^{er} octobre 2026 Durée : 9 ans renouvelables, résiliable à l'expiration de chaque période triennale Redevance : 203 € par an, payable d'avance avec une possibilité de révision triennale indexée sur le prix moyen 120 m3 au 1^{er} janvier de l'année N-1 de vente au détail en métropole. **Charge** M le Maire de signer la concession à intervenir.

3/ Renouvellement de la concession de source de M Norbert Roll au lieu-dit Oberbrobach

M le Maire informe l'assemblée que M Norbert Roll, domicilié 1 chemin Unterbrobach 68380 Sondernach, propriétaire de l'immeuble cadastré section 10 n° 12, situé 1 chemin Unterbrobach, sollicite le renouvellement de la concession de source et de conduite d'eau précédemment accordée par acte administratif du 10 août 2017 et située rue Brobach.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, **donne** son avis favorable au renouvellement sollicité, **fixe** les conditions suivantes : Origine : 1^{er} juillet 2026 Durée : 9 ans renouvelables, résiliable à l'expiration de chaque période triennale Redevance : 203 € par an, payable d'avance avec une possibilité de révision triennale indexée sur le prix moyen 120 m3 au 1^{er} janvier de l'année N-1 de vente au détail en métropole. **Charge** M le Maire de signer la concession à intervenir.

POINT 4- Concessions de terrain : concession de terrain lieu-dit Absberg et Geismaettle

1/ Renouvellement d'une concession de terrain au profit de M Jean-Mathieu SPENLE

M le Maire informe l'assemblée que M Jean-Mathieu SPENLE, domicilié 6 chemin des Amis de la Nature – Schnepfenried 68380 MITTLACH, sollicite le renouvellement de la concession de terrain de 5 ha en parcelle 56 de la forêt communale soumise au régime forestier, lieu-dit Absberg, et accordée précédemment pour acte administratif du 1^{er} mars 2018.

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, **donne** à l'unanimité son avis favorable au renouvellement sollicité, **fixe** les conditions suivantes : Origine : 1^{er} octobre 2026 Durée : 9 ans renouvelables, résiliable à l'expiration de chaque période triennale, Redevance : 57.15 € par an,

payable annuellement à terme échu avec une révision annuelle à partir de la 2^{ème} année en fonction de l'indice national des fermages (123.06 pour 2026), **Charge** M le Maire de signer la concession à intervenir.

2/ Nouvelle concession de terrain au profit de M Patrick LOIGET

M le Maire propose à l'assemblée de louer un emplacement pour l'installation d'un silo à grains au profit de M Patrick LOIGET locataire de la chasse communale. Cet emplacement sera situé chemin du Querben lieu-dit Geissmaettle, à côté des emplacements de stockage de bois.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, **donne** son avis favorable pour louer sous forme de bail précaire et révocable une surface de 40 m² aux conditions suivantes : Objet de la concession : installation d'un silo à grains en bois de 4.5 m de long x 2.6 m de large, hauteur 2.9 m, section 53 n° 67, lieu-dit Geissmaettle Origine : 1/9/2026 Durée de la concession : 3 ans, renouvelable Redevance : 150 € par an, payable à terme échu. **Charge** M le Maire de signer la concession à intervenir.

POINT 5- Concession de passage : convention de servitude pour la pose d'une canalisation souterraine par ENEDIS

Dans le cadre des travaux de reconstruction du pont rue de l'Ecole, le dévoiement du réseau souterrain 20 000 volts a été nécessaire vers la parcelle cadastrée section 2 n° 66, 16 rue Principale à Sondernach, propriété faisant partie du domaine privé de la commune.

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, **donne** son avis favorable pour l'établissement d'une servitude comme suit :

La société ENEDIS a implanté une ligne électrique souterraine et ses accessoires dans une bande de 3 m de large sur une longueur totale d'environ 103 mètres sur la parcelle sis à Sondernach, section 2 n° 66. Conformément à la convention sous seing privé, le conseil municipal autorise M le Maire à signer l'acte authentique de constitution de servitude sur cette parcelle et tout document y afférent. Enedis s'engage à verser à la commune une indemnité forfaitaire de 20 €. M le Maire est chargé de signer tout acte à intervenir.

POINT 6- BP : Votes de crédit aux budgets de l'exercice 2026

6-1 Votes de crédits au budget général 2026

Le Conseil Municipal vote à l'unanimité la décision modificative comme suit :

Budget général – DM N° 1

Investissement

Recettes	art 1321 (13)	+ 173 866.00
	art 021 (021)	- 3 000.00
Dépenses	art 2156 (21)	+ 12 500.00
	art 2135 (21)	+ 2 207.00

Fonctionnement

Dépenses	art 65736222 (65)	+ 3 000.00
	art 023 (023)	- 3 000.00

6-2 Votes de crédits au budget service de l'eau 2026

Le Conseil Municipal vote à l'unanimité la décision modificative comme suit :

Budget service de l'eau – DM N° 2

Fonctionnement

Dépenses	art 624 (011)	+ 3 000.00
Recettes	art 741 (74)	+ 3 000.00

POINT 7- Divers

7-1 Contrôle de légalité des délibérations du conseil municipal

Délibération du 20 mars 2026 (point 6) portant délégation du conseil municipal au maire

M le préfet informe qu'une délégation de compétences du conseil municipal au maire trop générale ou insuffisamment encadrée expose la commune à un risque juridique. En ce qui concerne la délégation consentie au point n° 18, « de demander à tout organisme financeur, dans les conditions fixées par le conseil municipal, l'attribution de subventions », les limites ne sont pas explicitement fixées (article L.2122-22 du CGCT).

Par conséquent, sur proposition de M le Préfet, **le conseil municipal**, à l'unanimité,

- **décide** de retirer sa délibération du 20 mars 2026, point 6.

7-2 Elus : délégations consenties au Maire par le Conseil Municipal

M le Maire expose que l'article L 2122-22 du Code général des collectivités territoriales donne au conseil municipal la possibilité de lui déléguer pour la durée de son mandat certaines attributions de cette assemblée. Il l'invite à examiner s'il convient de faire application de ce texte. **Le conseil municipal**, après avoir entendu M le Maire, Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L 2122-22, considérant qu'il y a intérêt, en vue de faciliter la bonne marche de l'administration communale, à donner à M le Maire certaines délégations prévues par l'article L 2122-22 du Code général des collectivités territoriales, **décide** à l'unanimité :

Article 1^{er}

M le Maire est chargé, par délégation du conseil municipal prise en application de l'article L2122-22 du Code général des collectivités territoriales et pour la durée de son mandat :

1/ D'arrêter et modifier l'affectation des propriétés communales utilisées par les services publics municipaux ;

2/ De prendre toute décision concernant la préparation, la passation, l'exécution et le règlement des marchés et des accords-cadres ainsi que toute décision concernant leurs avenants lorsque les crédits sont inscrits au budget ;

3/ De décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas 12 ans ;

4/ De passer les contrats d'assurance ainsi que d'accepter les indemnités de sinistre y afférentes ;

5/ De créer, modifier ou supprimer les régies comptables nécessaires au fonctionnement des services municipaux ;

6/ De prononcer la délivrance et la reprise des concessions dans les cimetières ;

7/ D'accepter les dons et legs qui ne sont grevés ni de conditions ni de charges ;

8/ De décider l'aliénation de gré à gré de biens mobiliers jusqu'à 4 600 euros ;

9/ De fixer les rémunérations et de régler les frais et honoraires des avocats, notaires, avoués, huissiers de justice et experts ;

10/ De fixer, dans les limites de l'estimation des services fiscaux (domaines), le montant des offres de la commune à notifier aux expropriés et de répondre à leurs demandes ;

11/ De décider de la création de classes dans les établissements d'enseignement ;

12/ De fixer les reprises d'alignement en application d'un document d'urbanisme ;

13/ De donner, en application de l'article L 324-1 du code de l'urbanisme, l'avis de la commune préalablement aux opérations menées par un établissement public foncier local.

14/ De signer la convention prévue par l'avant-dernier alinéa de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme précisant les conditions dans lesquelles un constructeur participe au coût d'équipement d'une zone d'aménagement concerté et de signer la convention prévue par le

troisième alinéa de l'article L. 332-11-2 du même code, dans sa rédaction antérieure à la loi n° 2014-1655 du 29 décembre 2014 de finances rectificative pour 2014, précisant les conditions dans lesquelles un propriétaire peut verser la participation pour voirie et réseaux ;

15/ De prendre les décisions mentionnées aux articles L. 523-4 et L. 523-5 du Code du patrimoine relatives à la réalisation de diagnostics d'archéologie préventive prescrits pour les opérations d'aménagement ou de travaux sur le territoire de la commune ;

16/ D'autoriser, au nom de la commune, le renouvellement de l'adhésion aux associations dont elle est membre ;

17/ D'exercer, au nom de la commune, le droit d'expropriation pour cause d'utilité publique prévu au troisième alinéa de l'article L. 151-37 du Code rural et de la pêche maritime en vue de l'exécution des travaux nécessaires à la constitution d'aires intermédiaires de stockage de bois dans les zones de montagne ;

18/ D'exercer, au nom de la commune, le droit prévu au I de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation ;

19/ D'ouvrir et d'organiser la participation du public par voie électronique prévue au I de l'article L. 123-19 du Code de l'environnement.

Article 2

M le Maire pourra charger un ou plusieurs adjoints de prendre en son nom, en cas d'empêchement de sa part, tout ou partie des décisions pour lesquelles il lui est donné délégation par la présente délibération.

7-3 Elus : nomination d'un correspondant défense (CORDEF)

Contrôle de légalité des délibérations du conseil municipal

Une instruction du 8 janvier 2009 du ministre de la défense invite les communes à désigner un correspondant défense. Les modalités de désignation de ce correspondant n'étant précisés par aucune disposition législative ou réglementaire, il revient au maire seul de procéder à sa désignation. Par conséquent, le conseil municipal décide à l'unanimité de retirer sa délibération du 5 juin 2026, point 6.

7-4 Voirie : remboursement de frais d'entretien de la voirie communale

M le Maire rappelle à l'assemblée qu'un grumier a provoqué des dégâts sur la route du Petit Ballon, notamment dans certains virages. Le transporteur responsable s'est engagé à participer financièrement aux frais de remise en état de la voirie.

Le Conseil Municipal, vu la facture de la société Alvarem du 6 août 2026, campagne PATA entretien 2026, **décide** à l'unanimité, de facturer à la société Transports Riedlinger 68140 Stosswihr la somme de 1 500 € en remboursement d'une partie des charges de réparation de la route du Petit Ballon ; **charge** M le Maire d'émettre le titre de recettes correspondant.

7-5 Bâtiments communaux : modalité d'exploitation du commerce multi-services, retrait du mode d'exploitation sous forme d'un bail commercial de 9 ans

M le Maire rappelle à l'assemblée sa délibération du 13 avril 2026 portant autorisation à M le Maire de contracter un bail commercial de 9 ans pour la location du multi-services 16 rue principale. Cette modalité de location devait faire suite au bail dérogatoire de 3 ans, échu le 30 juin 2026. La société en place depuis 2023 n'a finalement pas souhaité contracter un nouveau bail.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, considérant que le prochain bail sera souscrit avec une autre société, **décide** de retirer sa délibération du 13 avril 2026, point 8-4, autorisant M le Maire à signer un bail commercial de 9 ans.

7-6 Bâtiments communaux : modalité d'exploitation du multi-services - bail commercial dérogatoire de 3 ans..

M le Maire informe : En premier lieu, il convient de rappeler que, en vertu de la liberté du commerce et de l'industrie, les collectivités publiques ne peuvent en principe pas créer des services dans les secteurs d'activités marchands. Le juge administratif a toutefois admis qu'elles puissent intervenir dans le domaine économique si, en raison de circonstances particulières de temps et de lieu, un intérêt public justifie cette intervention. En l'espèce, l'intervention de la commune dans le domaine économique est justifiée au regard de la carence de l'initiative privée et de l'intérêt public local que revêt l'ouverture d'un commerce multi-services.

En second lieu, il est nécessaire de déterminer si le bien concerné se trouve sur le domaine public ou privé de la commune, la conclusion d'un bail commercial étant, en tout état de cause, prohibée sur le domaine public (CAA Paris, 20 mai 2020, n° 19PA02821). Un bien relève du domaine public s'il remplit deux conditions cumulatives : il doit appartenir à une personne publique ; il doit être affecté à l'usage direct du public ou être affecté à un service public et avoir fait l'objet d'un aménagement indispensable. En l'espèce, le bien semble relever du domaine privé de la commune. Ainsi, et au regard de la circonstance qu'il est présumé que le bien appartient au domaine privé de la commune, deux modes de gestion pourraient être retenus en fonction des choix de la municipalité, à savoir la passation d'une concession de service, la conclusion d'un bail commercial de 9 ans ou d'un bail dérogatoire de 3 ans.

Un contrat de concession de service, défini à l'article L. 1121-1 du code de la commande publique, pourrait être envisagé. Ce type de contrat, qui peut être conclu selon les mêmes modalités de passation qu'une délégation de service public, se différencie de cette dernière en ce qu'il ne confie pas au concessionnaire l'exploitation d'un service public mais simplement d'un service répondant à un besoin de la commune, et donc à un intérêt public local. Il est possible d'intégrer ou non au contrat, à petite échelle, des modalités d'organisation ou de contrôle du service. La conclusion du contrat devra au préalable être précédée d'une procédure de publicité et de mise en concurrence, en fonction du montant estimé de l'opération.

Un bail commercial est un contrat qui unit le propriétaire d'un local et un locataire qui l'occupe dans le cadre d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale. Pour pouvoir bénéficier d'un bail commercial, le locataire doit être inscrit au registre des commerces et des sociétés, ou au répertoire des métiers. Il y est spécifié que le locataire doit respecter l'activité commerciale pour laquelle le bail a été signé.

Un bail dérogatoire est d'une durée maximum de 3 ans. Il s'agit d'un bail de courte durée qui déroge au statut des baux commerciaux et au régime de la révision triennale de droit commun, dans les conditions fixées par la loi Pinel du 18 juin 2014. Il offre ainsi une alternative au bail classique dont la longue durée peut parfois apparaître comme contraignante aux yeux des parties.

Le Conseil Municipal après avoir délibéré, à l'unanimité,

Considérant que l'immeuble fait partie du domaine privé de la commune ;
Considérant que les locaux seront aménagés, munis du mobilier, du matériel et des installations nécessaires à l'activité ;
Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L 2122-21 ;

Approuve le cahier des charges comme suit :

Commerce Multi-services, 16 rue Principale :

Descriptif : surface commerciale équipée de 142.24 m2 intérieur, 1 stock de 15 m2, 1 terrasse de 40 m2, une surface couverte non fermée sous forme de préau, une remise et deux places de parking privatives.

Type de contrat : contrat de bail dérogatoire de 3 ans

Origine : 1^{er} septembre 2026

Durée du bail : 3 ans avec possibilité de conclure un bail commercial à l'échéance

Loyer : 700 € HT + TVA, payable d'avance le 1^{er} jour de chaque mois, avec une révision annuelle en fonction de l'indice INSEE des loyers commerciaux, 3^{ème} trimestre de l'année N-1 (137.09 pour T3 2025).

Dépôt de garantie : pour garantir l'exécution de ses obligations, le locataire versera un dépôt de garanti représentant 1 mois de loyer

Bien meuble corporel Licence 4

Loyer : 15 € par mois, payable d'avance le 1^{er} jour de chaque mois, avec une révision annuelle en fonction de l'indice des loyers commerciaux, 3^{ème} trimestre de l'année N-1 (137.09 pour T3 2025).

Le Conseil Municipal décide à l'unanimité l'exonération de l'ensemble des deux loyers pour les mois de septembre 2026 – octobre 2026- novembre 2026 et décembre 2026, afin de laisser au « preneur » le temps nécessaire pour son installation.

Autorise M le Maire à réaliser cette location aux conditions de prix et autres énoncées par le cahier des charges. Il appartient au maire de passer le contrat de bail.

La séance a été levée à 21 h 00

Tableau des signatures pour l'approbation du
Procès-verbal des délibérations du Conseil Municipal
de la commune de Sondernach de la séance du 28 août 2026

ORDRE DU JOUR :

- 1/ **PV** : Approbation du procès-verbal de la séance du 5 juin 2026
- 2/ **Imposition** : Instauration de la Taxe sur la Vacance des Locaux d'Habitation (TVLH)
- 3/ **Concession de source** : renouvellement de concessions de sources lieux-dits Landersen-Oberlengenbach et Oberbrobach
- 4/ **Concessions de terrain** : concessions de terrain lieu-dit Absberg et Geissmaettle
- 5/ **Concession de passage** : convention de servitude pour la pose d'une canalisation souterraine par ENEDIS
- 6/ **BP** : Votes de crédit aux budgets de l'exercice 2026
- 7/ **Divers**

Signatures au registre

<i>Nom-Prénom</i>	<i>Qualité</i>	<i>Signature</i>	<i>Procuration</i>
BESSEY Thierry	Maire		
HAUDY Daniel	1 ^{er} Adjoint		
FLORY Stéphanie	2 ^{ème} Adjointe	Procuration à BESSEY Th	
MATTER Michel	3 ^{ème} Adjoint		
ANCEL Stéphanie	Conseillère municipale		
BARRE Marie	Conseillère municipale		
BISCH Victor	Conseiller municipal		
COULON Serge	Conseiller municipal		
DEYBACH Pierre	Conseiller municipal	Procuration à MATTER M	
FRIEDERICH André	Conseiller municipal		
HADJIMANOLIS Claire	Conseillère municipale		
JAEGLE Anne	Conseillère municipale		
LEISSER Frédéric	Conseiller Municipal		
MARCHAL Emmanuelle	Conseillère municipale		
RUFFENACH Michèle	Conseillère municipale		