



**PROCES VERBAL  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
SEANCE DU 31 JUILLET 2017**

**Département du Bas-Rhin**

*L'an deux mille dix-sept à vingt heures trente minutes*

*Le trente et un juillet*

*Le Conseil Municipal de la Ville d'OBERNAI, étant assemblé en **session extraordinaire**, au Centre Péricolaire Europe -rue du Maréchal Juin-, après convocation légale, sous la présidence de **Monsieur Bernard FISCHER, Maire**.*

*Nombre des membres du  
Conseil Municipal élus :*

*33*

**Étaient présents** : M<sup>me</sup> Isabelle OBRECHT, M<sup>m</sup>. Paul ROTH, Pierre SCHMITZ, M<sup>me</sup> Anita VOLTZ, M. Jean-Jacques STAHL, Adjoint au Maire, M<sup>me</sup> Isabelle SUHR, M<sup>m</sup>. Martial FEURER, Christian WEILER, M<sup>me</sup> Elisabeth DEHON, M. Philippe SCHNEIDER, M. Benoît ECK, M<sup>me</sup> Marie-Christine SCHATZ, M. Raymond LANOË, M<sup>mes</sup> Ingrid GEMEHL, Adeline STAHL, M. Denis ESQUIROL, M<sup>me</sup> Nathalie BERNARD, M. Robin CLAUSS, M<sup>me</sup> Monique FISCHER, M. David REISS, M<sup>mes</sup> Marie-Reine KUPFERSCHLAEGER, Jennifer HOLTZMANN, Conseillers Municipaux.

*Nombre des membres qui se  
trouvent en fonction :*

*33*

**Absents étant excusés** :

*M<sup>me</sup> Valérie GEIGER, Adjointe au Maire  
M<sup>me</sup> Muriel FENDER, Conseillère Municipale  
M<sup>me</sup> Marie-Claude SCHMITT, Conseillère Municipale  
M. Pascal BOURZEIX, Conseiller Municipal  
M. Bruno FREYERMUTH, Conseiller Municipal  
M<sup>me</sup> Séverine AJTOUH, Conseillère Municipale  
M<sup>me</sup> Laetitia FREYERMUTH-HEIZMANN, Conseillère Municipale*

*Nombre des membres qui ont  
assisté à la séance :*

*23*

*Nombre des membres présents  
ou représentés :*

*30*

**Absents** :

*M. Kadir GÜZLE  
M. Frédéric PRIMAULT  
M. Sylvain EVRARD*

**Procurations** :

*M<sup>me</sup> Valérie GEIGER qui a donné procuration à M. Paul ROTH  
M<sup>me</sup> Muriel FENDER qui a donné procuration à M<sup>me</sup> Anita VOLTZ  
M<sup>me</sup> Marie-Claude SCHMITT qui a donné procuration à M. Pierre SCHMITZ  
M. Pascal BOURZEIX qui a donné procuration à M<sup>me</sup> Marie-Reine KUPFERSCHLAEGER  
M. Bruno FREYERMUTH qui a donné procuration à M. le Maire Bernard FISCHER  
M<sup>me</sup> Séverine AJTOUH qui a donné procuration à M. Jean-Jacques STAHL  
M<sup>me</sup> Laetitia FREYERMUTH-HEIZMANN qui a donné procuration à M<sup>me</sup> Isabelle OBRECHT*

**N° 076/04/2017 RESTAURANT/CLUB HOUSE AU CŒUR DES INSTALLATIONS  
SPORTIVES RUE DU CHATEAU A OBERNAI - CONCLUSION D'UN  
CONTRAT DE LOCATION-GERANCE POUR L'EXPLOITATION DU FONDS**

EXPOSE

**I. CONTEXTE**

*La Ville d'Obernai est propriétaire du fonds de commerce de restauration et de l'ensemble des éléments corporels et incorporels qui s'y rattachent, exploité au sein de l'ensemble tennistique municipal situé 9 rue du Château et connu actuellement sous la dénomination « O'Set » définie par délibération du Conseil Municipal n°012/01/2016 du 8 février 2016.*

*Ce fonds de commerce est exploité depuis le 1<sup>er</sup> juin 2016 par la Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle (SASU) « Restaurant Le 15 », représentée par son gérant M. Sébastien KUBLER. Le contrat de location-gérance conclu à cet effet en application de la délibération du Conseil Municipal n°013/01/2016 du 8 février 2016 prévoit une durée contractuelle initiale de trois ans renouvelable expressément pour une durée au plus identique. Des possibilités de résiliation anticipée sont néanmoins prévues, à*

*l'initiative de la Ville bailleresse, mais également sur demande du locataire-gérant moyennant dans ce cas un préavis de six mois.*

## **II. DENONCIATION ANTICIPEE DU CONTRAT DE LOCATION-GERANCE EN COURS**

*Par courrier recommandé réceptionné en mairie le 14 juin 2017, M. Sébastien KUBLER a fait part de son souhait de cesser son activité au restaurant O'Set à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2017.*

*Nonobstant le non-respect de la durée du préavis, il est proposé d'accepter la date de départ souhaitée et d'assurer une nouvelle exploitation du fonds dans les meilleures conditions.*

## **III. CONCLUSION D'UN NOUVEAU CONTRAT DE LOCATION-GERANCE/GERANCE LIBRE**

*Afin d'assurer une continuité de fonctionnement et de service, des recherches ont été entreprises aux fins de trouver un nouveau locataire-gérant pour le restaurant O'Set. Plusieurs propositions de reprise de l'exploitation du fonds de commerce ont été réceptionnées.*

*Après analyse approfondie des candidatures, il est proposé de retenir celle de la Société A Responsabilité Limitée (SARL) « LUGISOJELO », représentée par Mme Sophie LUDWIG-FELDER, ayant une expérience significative dans le domaine de la restauration, qui souhaite désormais développer une activité personnelle et dont le projet d'exploitation correspond aux attentes exprimées par la Ville (type de restauration, variété des produits et des prestations, moyens humains, compétence et expérience) avec notamment une cuisine « fait maison » de saison et un rapport qualité-prix adéquat.*

*Il est ainsi proposé de conclure, avec effet au 1<sup>er</sup> septembre 2017, un contrat de location-gérance sur le fondement des articles L.144-1 et suivants du Code de Commerce.*

### **Caractéristiques principales du contrat :**

**Objet:** *Le contrat portera sur l'ensemble des éléments immobiliers et mobiliers, corporels et incorporels comprenant :*

- le droit d'occupation des locaux dans lequel le fonds sera exploité, composé des espaces clos ainsi que des deux terrasses extérieures attenantes (côté tennis et côté piscine), constitutifs d'une dépendance du domaine privé communal, régie librement par la Collectivité en application combinée des articles L.2221-1 du CG3P et de l'article 537 al. 2 du Code Civil (CE 28 décembre 2009, SàRL Brasseries du Théâtre),*
- le matériel et le mobilier commercial servant à l'exploitation du fonds,*
- le fonds de commerce de restauration-débit de boissons actuellement existant et relevant de la propriété de la Ville d'Obernai comprenant notamment l'enseigne, le nom commercial « O'Set » et surtout la clientèle (membres du club de tennis, usagers de la piscine plein-air et clientèle non-sportive)*

**Durée :** *3 ans renouvelable sur décision expresse de la Ville d'Obernai*

**Date d'entrée en vigueur du nouveau contrat :** *1<sup>er</sup> septembre 2017*

**Conditions principales d'exploitation :**

- Restauration « classique » de consommation sur place au sein du restaurant
- Activité de type snacking et restauration plus rapide en période estivale côté piscine plein-air
- Le gérant devra coopérer en bonne intelligence avec le club de tennis dans le cadre d'une dynamique commune pour un usage « club-house » de lieu de rencontre et de convivialité en marge des matchs, entraînements, événements et animations liées à l'activité sportive

*Le locataire pourra adapter librement ses horaires d'ouverture et de fermeture, en fonction des besoins et dans le respect des lois et règlements en vigueur. L'ouverture sera néanmoins impérative durant l'intégralité des heures de fonctionnement de la piscine plein-air. De plus, une ouverture minimale du mercredi au dimanche devra être respectée, en adéquation également avec les besoins spécifiques du TCO.*

*Les prix seront librement fixés par le locataire, sans toutefois présenter un caractère prohibitif et seront adaptés à la clientèle du site.*

*Les relations spécifiques et séparées entre le locataire-gérant et le TCO dans le cadre des activités courantes du club pourront être régies par une convention particulière de droit privé dont les modalités seront négociées directement entre eux sans intervention de la Ville.*

**Conditions financières :**

*Outre les charges relatives à l'exploitation du fonds de commerce, le locataire-gérant devra acquitter une redevance définie dans les conditions suivantes :*

- du 1<sup>er</sup> septembre 2017 au 31 mai 2018 : 800 € HT/mois
- à partir du 1<sup>er</sup> juin 2018 et jusqu'au 31 décembre 2018 : 1 000 € HT/mois.

*La redevance sera ensuite révisable sur cette dernière base annuellement à date anniversaire sur la base de l'ILC (Indice des Loyers Commerciaux).*

*Le locataire supportera également l'ensemble des charges locatives et devra acquitter, en sus de la redevance globale, les impôts, contributions, assurances et taxes dues à raison de l'exploitation du fonds.*

**LE CONSEIL MUNICIPAL  
à l'unanimité,**

- VU** la loi N° 56-277 du 20 mars 1956 modifiée relative à la location-gérance des fonds de commerce et des établissements artisanaux ;
- VU** la loi N° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions ;
- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.2241-1 et L.2541-12-4° et R.2241-1 ;
- VU** le Code Général de Propriété des Personnes Publiques et en particulier ses articles L.2221-1 et suivants et R.2222-5 ;
- VU** le Code Civil et notamment son article 537 alinéa 2 ;
- VU** le Code de Commerce et notamment ses articles L.144-1 à L.144-13 et R.144-1 ;

**VU** sa délibération N° 013/01/2016 du 8 février 2016 portant conclusion d'un contrat de location-gérance pour l'exploitation du fonds de commerce du restaurant/club house dénommé O'Set sis 9 rue du Château ;

**CONSIDERANT** le contrat de location-gérance conclu à ce titre avec la Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle (SASU) « Restaurant Le 15 », représentée par son gérant M. Sébastien KUBLER, avec effet au 1<sup>er</sup> juin 2016, pour une durée contractuelle initiale de trois ans renouvelable expressément pour une période au plus identique, des possibilités de résiliation anticipée ayant néanmoins prévues, à l'initiative de la Ville bailleresse, mais également sur demande du locataire-gérant moyennant dans ce cas un préavis de six mois ;

**CONSIDERANT** que, par courrier recommandé réceptionné en mairie le 14 juin 2017, M. Sébastien KUBLER a fait part de son souhait de cesser son activité au restaurant O'Set à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2017 ;

**CONSIDERANT** que, dans la perspective de la poursuite du fonctionnement et du service du restaurant/club house O'Set dès le 1<sup>er</sup> septembre 2017, il y a lieu de sélectionner un nouvel exploitant du fonds de commerce ;

**CONSIDERANT** les candidatures réceptionnées et analysées sur la base de divers critères portant notamment sur le type de restauration, la variété des produits et des prestations, les moyens humains, la compétence et l'expérience des candidats ;

**SUR** avis des Commissions Réunies en leur séance de ce jour ;

**SUR** les exposés préalables résultant du Rapport de Présentation ;

**et**

après en avoir délibéré,

### **1° ACCEPTE**

la résiliation anticipée à l'initiative du preneur, à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2017, du contrat de location-gérance conclu et effectif depuis le 1<sup>er</sup> juin 2016 avec la Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle (SASU) « Restaurant Le 15 », représentée par son gérant M. Sébastien KUBLER, nonobstant le non-respect de la durée du préavis contractuel ;

### **2° APPROUVE**

la conclusion d'un contrat de location-gérance avec la Société à Responsabilité Limité « LUGISOJELO » représentée par Mme Sophie LUDWIG-FELDER, gérante, en vue de permettre la poursuite, à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2017, de l'exploitation du fonds de commerce de restauration dénommé « O'Set » dont la Ville d'Obernai est propriétaire au sein de l'ensemble sportif municipal rue du Château à Obernai ;

### **3° ACCEPTE**

de consentir cette location selon les conditions générales exposées dans le rapport de présentation et notamment :

- **Objet :**

Le contrat portera sur l'ensemble des éléments immobiliers et mobiliers, corporels et incorporels comprenant :

- le droit d'occupation des locaux dans lequel le fonds sera exploité, composé des espaces clos ainsi que des deux terrasses extérieures attenantes (côté tennis et côté piscine), constitutifs d'une dépendance du domaine privé communal,
- le matériel et le mobilier commercial servant à l'exploitation du fonds,
- le fonds de commerce de restauration-débit de boissons actuellement existant et relevant de la propriété de la Ville d'Obernai comprenant notamment l enseigne, le nom commercial « O'Set » et surtout la clientèle (membres du club de tennis, usagers de la piscine plein-air et clientèle non-sportive)

- **Durée :**

La location est conclue avec effet au 1<sup>er</sup> septembre 2017 pour une durée de trois ans renouvelable sur décision expresse de la Ville d'Obernai

- **Conditions financières :**

Outre les charges relatives à l'exploitation du fonds de commerce, le locataire-gérant devra acquitter une redevance définie dans les conditions suivantes :

- du 1<sup>er</sup> septembre 2017 au 31 mai 2018 : 800 € HT/mois
- à partir du 1<sup>er</sup> juin 2018 et jusqu'au 31 décembre 2018 : 1 000 € HT/mois.

La redevance sera ensuite révisable sur cette dernière base annuellement à date anniversaire sur la base de l'ILC.

Le locataire supportera également l'ensemble des charges locatives et devra acquitter, en sus de la redevance globale, les impôts, contributions, assurances et taxes dues à raison de l'exploitation du fonds.

#### **4° AUTORISE**

dès lors Monsieur le Maire ou son Adjoint délégué à engager toute démarche ou formalité permettant de concrétiser ce dispositif et notamment à signer le contrat de location-gérance à intervenir avec la SARL « LUGISOJELO ».

-----

#### **N° 077/04/2017 RYTHMES SCOLAIRES : RETOUR A LA SEMAINE SCOLAIRE DE 4 JOURS A LA RENTREE 2017/2018**

##### EXPOSE

*Conformément au décret n°2013-77 du 24 janvier 2013 modifié relatif à l'organisation du temps scolaire dans les écoles maternelles et élémentaires, la réforme des rythmes scolaires a été appliquée à Obernai à la rentrée 2014/2015.*

*Dans le cadre d'un projet d'organisation du temps scolaire arrêté par le Directeur Académique des Services de l'Education Nationale, les heures d'enseignements assurées par l'Education Nationale se sont réparties, à partir de septembre 2014, sur 4,5 jours/semaine (journées du lundi, mardi, jeudi, vendredi et mercredi matin) pour l'ensemble des groupes scolaires obernois avec, en complément, la création par la Ville, par délibération n°067/03/2014 du 14 avril 2014, d'un service de Nouvelles Activités Péri-Educatives (NAPE).*

*S'inscrivant dans un Projet Educatif De Territoire (PEDT) approuvé par le Conseil Municipal lors de sa séance du 13 avril 2015 et conclu avec les services de l'Etat, cette démarche visait à proposer à l'ensemble des écoliers obernois un parcours éducatif cohérent et de qualité.*

*Le décret n°2017-1108 du 27 juin 2017 permet désormais au Directeur Académique des Services de l'Education Nationale, sur proposition conjointe d'une commune (et des conseils d'école, d'autoriser des adaptations à l'organisation de la semaine scolaire et en particulier le retour à 4 jours d'enseignement hebdomadaires respectant le cadrage suivant :*

- *la répartition des enseignements ne pourra être réalisée sur moins de 8 demi-journées par semaine,*
- *les heures d'enseignement ne pourront être organisées sur plus de 24 heures hebdomadaires, ni sur plus de 6 heures par jour et 3h30 par demi-journée,*
- *la nouvelle organisation ne devra pas avoir pour effet de réduire ou d'augmenter sur une année scolaire le nombre d'heures d'enseignement ni de modifier leur répartition.*

*Pour permettre un retour à la semaine scolaire de 4 jours dès la rentrée de septembre 2017, une demande devait être introduite en ce sens auprès du Directeur Académique des Services de l'Education Nationale du Bas-Rhin avant le 5 juillet 2017.*

*Compte tenu des sollicitations exprimées en ce sens par de nombreux parents, après concertation et suite à l'avis favorable de l'ensemble des conseils d'école réunis en urgence par les directions des groupes scolaires, cette demande a été formulée et un avis favorable a été rendu par les services de l'Education Nationale.*

*Il s'agit désormais pour le Conseil Municipal d'approuver définitivement la nouvelle organisation sur 4 jours de la semaine scolaire dans les écoles maternelles et élémentaires publiques qui entrerait en application dès la rentrée de septembre 2017 dans l'ensemble des groupes scolaires d'Obernai (Ecole Maternelle Camille Claude, Ecole Elémentaire Pablo Picasso, Groupe Scolaire Freppel et Groupe Scolaire du Parc) dans les conditions suivantes :*

- *répartition des enseignements sur 4 jours par semaine les journées du lundi, mardi, jeudi et vendredi,*
- *horaires de 8h00 à 11h30 et de 13h30 à 16h00.*

*Par conséquent et de fait, le service des Nouvelles Activités Péri-Educatives organisées jusqu'à présent par la Ville serait dès lors supprimé.*

*Conscients que ce nouveau rythme aura un impact sur l'organisation des familles, et soucieux de garantir, en lien avec les parents et la communauté éducative, des conditions optimales d'accueil pour le bien-être des enfants, la Ville d'Obernai et la Communauté des Communes du Pays de Sainte Odile, en charge de l'accueil périscolaire, prennent d'ores et déjà toutes les mesures nécessaires en ce sens.*

**LE CONSEIL MUNICIPAL  
à l'unanimité,**

**VU** la loi N° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des Communes, des Départements et des Régions ;

- VU** la loi N° 92-125 du 6 février 1992 modifiée relative à l'administration territoriale de la République ;
  - VU** la loi N° 2004-809 du 13 août 2004 modifiée relative aux responsabilités et libertés locales ;
  - VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.1111-2 et L 2541-12-3° ;
  - VU** le Code de l'Education et notamment ses articles L.521-1, L.551-1, D.521-10 et suivants ;
  - VU** le décret n°2013-77 du 24 janvier 2013 modifié relatif à l'organisation du temps scolaire dans les écoles maternelles et élémentaires ;
  - VU** le décret n°2013-705 du 2 août 2013 portant application de l'article n° 67 de la loi d'orientation et de programmation pour la refondation de l'École de la République ;
  - VU** le décret n°2013-707 du 2 août 2013 relatif au projet éducatif territorial et portant expérimentation relative à l'encadrement des enfants scolarisés bénéficiant d'activités organisées dans ce cadre ;
  - VU** sa délibération n°067/03/2014 du 14 avril 2014 tendant à l'application de la réforme des rythmes scolaires, instituant un service d'activités péri-éducatives d'une part, et fixant sa tarification d'autre part ;
  - VU** sa délibération n°071/04/2014 du 20 juin 2014 portant adoption du règlement intérieur des nouvelles activités péri-éducatives municipales modifiée par délibération n°064/04/2015 du 22 juin 2015 ;
  - VU** sa délibération n°029/03/2015 du 13 avril 2015 portant approbation du projet éducatif de territoire et modification du service d'activités péri-éducatives ;
  - VU** le décret n°2017-1108 du 27 juin 2017 relatif aux dérogations à l'organisation de la semaine scolaire dans les écoles maternelles et élémentaires publiques, et prévoyant notamment la possibilité d'un retour à 4 jours d'enseignement hebdomadaires par décision du Directeur Académique des Services de l'Education Nationale, sur proposition conjointe d'une commune et des conseils d'école ;
  - VU** les procès-verbaux des conseils de chacune des écoles d'Obernai, réunis en séance ordinaire ou extraordinaire, se prononçant en faveur d'un retour à la semaine de 4 jours d'enseignement dès septembre 2017 ;
- CONSIDERANT** la capacité de la Ville d'Obernai et de la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile, en charge de l'accueil périscolaire, d'appliquer ce nouveau schéma dès la rentrée 2017 ;
- CONSIDERANT** la demande formulée en ce sens auprès des services de l'Education Nationale et l'avis favorable rendu par le Directeur Académique des Services de l'Education Nationale ;

**CONSIDERANT** qu'il revient au Conseil Municipal d'approuver définitivement la nouvelle organisation de la semaine scolaire dans les écoles maternelles et élémentaires publiques ;

**SUR** avis des Commissions Réunies en leur séance de ce jour ;

**SUR** les exposés préalables résultant du Rapport de Présentation ;

**et**

après en avoir délibéré,

### **1° APPROUVE**

la nouvelle organisation de la semaine scolaire dans les écoles maternelles et élémentaires publiques obernoises consistant en un retour à 4 jours d'enseignement hebdomadaires dès la rentrée de septembre 2017 dans l'ensemble des groupes scolaires d'Obernai (Ecole Maternelle Camille Claude, Ecole Elémentaire Pablo Picasso, Groupe Scolaire Freppel et Groupe Scolaire du Parc) dans les conditions suivantes :

- répartition des enseignements sur 4 jours par semaine les journées du lundi, mardi, jeudi et vendredi,
- horaires de 8h00 à 11h30 et de 13h30 à 16h00.

### **2° PREND ACTE**

de la disparition, de fait, dès la rentrée de septembre 2017, du service des Nouvelles Activités Péri-Educatives tel qu'institué par délibération n°067/03/2014 du 14 avril 2014, et de l'ensemble des dispositifs ultérieurs y afférents ;

### **3° CHARGE**

Monsieur le Maire ou son Adjoint délégué d'engager toute démarche ou formalité permettant de concrétiser ce dispositif.

-----