

Direction Immobilière et Logistique
Sous-Direction de l'Immobilier

ACTE N°
portant bail emphytéotique

Fait en l'Hôtel du Département du Haut-Rhin,
Le _____, pour le comparant sous chiffre 2.
Le _____, pour le Département du Haut-Rhin.

Par devant Nous soussigné, Monsieur Eric STRAUMANN, Président du Conseil Départemental du Haut-Rhin, agissant en sa qualité d'Officier Public, ont comparu :

1. Le Département du Haut-Rhin, avec siège à COLMAR (68006), 100 avenue d'Alsace, identifié sous n° SIREN 226800019, représenté par Monsieur Rémy WITH, 1^{er} Vice-Président du Conseil Départemental, agissant au nom et pour le compte du Département du Haut-Rhin en vertu des délibérations du Conseil Départemental du 16 avril 2015, certifiée exécutoire le 23 avril 2015 et de la Commission Permanente du **10 juin 2016**, certifiée exécutoire le <DATE> dont un extrait demeurera annexé au présent acte (**annexe 1**), propriétaire, dénommé ci-après le BAILLEUR, d'une part,
2. La Communauté de communes de la Région de Guebwiller, sise 1 rue des Malgré-Nous BP 80114 68502 GUEBWILLER CEDEX, identifié sous n° SIREN 246 800 569 représentée par Monsieur Marc JUNG, Président, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil Communautaire du <DATE> certifiée exécutoire le <DATE>, jointe en **annexe 2** au présent bail,

emphytéote, désignée ci-après le PRENEUR, d'autre part,

Lesquels, préalablement aux présentes, ont exposé ce qui suit :

Le BAILLEUR est propriétaire d'un ensemble immobilier sur le ban de la commune de GUEBWILLER, dit "Château de la Neuenbourg", tel que ce bien s'étend, se poursuit et se comporte, avec toutes les dépendances, sans exception ni réserve.

Le PRENEUR a pour projet :

1. d'y installer le Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (CIAP), à créer conformément aux dispositions de la convention conclue en 2005 avec le Ministère de la Culture et de la

Communication, formalisant l'attribution du label " Pays d'art et d'Histoire" à la Région de Guebwiller.

2. de regrouper différents organismes d'intérêt communautaire, notamment l'Office du Tourisme.
3. de proposer à l'Institut d'Enseignement des Arts Céramiques (IEAC) des locaux adaptés à son développement.
4. de mettre à la disposition de l'Education Nationale, le cas échéant, les locaux nécessaires aux activités pédagogiques du projet d' "Internat Européen pour la Réussite".

A cette fin, le Département du Haut-Rhin accepte, à la demande du PRENEUR susnommé, de mettre à disposition sa propriété, ci-dessous désignée, par bail emphytéotique aux clauses et conditions ci-dessous.

1. BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le Département du Haut-Rhin, représenté par Monsieur Rémy WITH, ès qualité, donne à bail emphytéotique, conformément aux articles L 451-1 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime, à la Communauté de communes de la Région de Guebwiller représentée par Monsieur Marc JUNG ès qualité, le bien dont la désignation suit :

2. DESIGNATION DES BIENS

Sur le ban de la Commune de GUEBWILLER :

Section	Parcelle	Contenance	Adresse parcelle
11	297	74 a 38 ca	RUE DU 4 FEVRIER

Sur cette parcelle sont érigés un bâtiment historique constitué d'un corps principal flanqué d'une aile, un bâtiment annexe dit la "conciergerie", et un bâtiment annexe dit le "chalet". Le tout est représenté sur le plan joint en **annexe 3** au présent bail.

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître les biens pour les avoir visités en vue des présentes et s'être entouré de tous les éléments d'information nécessaires à tous égards.

3. ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens donnés à bail sont inscrits au Livre Foncier de GUEBWILLER, au nom du DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN.

En ce qui concerne l'origine de propriété, les parties se réfèrent aux annexes du Livre Foncier.

4. CHARGES ET CONDITIONS

4.1. Situation des charges et hypothèques

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble ci-dessus désigné est libre de toute charge et hypothèque, à l'exception des inscriptions figurant au Livre Foncier.

A titre d'information, le BAILLEUR déclare que la parcelle objet du présent bail bénéficie d'une servitude de droit de maintien, d'entretien et de réparation de conduites souterraines de chauffage, d'eau chaude et de conduites inscrite à son profit au Livre Foncier de GUEBWILLER sous

n° AMALFI S2008GUE003360, le fonds servant étant constitué de la parcelle section 11 n° 152 sur le ban de la commune de GUEBWILLER.

4.2. Réglementation

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble, conférant au PRENEUR un droit réel susceptible d'hypothèque, en vue de son exploitation pour une longue durée, la convention obéit à toutes les règles des articles L 451-1 et suivants du Code Rural et de la Pêche Maritime. Elle confère notamment les droits suivants au PRENEUR :

- le présent bail emphytéotique confère au PRENEUR un droit réel susceptible d'hypothèque ; ce droit peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière (Article L451-1 du Code précité).
- le PRENEUR profite du droit d'accession pendant toute la durée de l'emphytéose (Article L451-10 du Code précité).
- le PRENEUR peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives, et les grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail, à charge d'avertir le propriétaire (Article L451-9 du Code précité).
- le PRENEUR peut sous-louer les biens donnés à bail pour la durée du bail restant à courir ou pour une durée inférieure.

4.3. Conditions générales

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté aux charges et conditions générales et particulières qui seront détaillées au présent acte, et notamment à celles résultant des lois et règlements applicables à l'immeuble.

5. EFFET, DUREE, RENOUELEMENT ET RESILIATION

5.1. Effet

Le présent bail est consenti et accepté à compter du 1^{er} juillet 2016.

5.2. Durée

Le bail emphytéotique est conclu pour une durée de 30 (trente) ans entiers et consécutifs à compter du 1^{er} juillet 2016, soit jusqu'au 30 juin 2046.

Il ne pourra pas se prolonger par tacite reconduction.

5.3. Renouvellement

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

5.4. Résiliation

Le présent bail emphytéotique ne pourra pas être résilié pendant toute sa durée, sauf accord express entre les deux parties, constaté par un avenant.

5.5. Résolution

A défaut de paiement de deux années consécutives, le BAILLEUR est autorisé, après une sommation restée sans effet, à faire prononcer en justice la résolution du présent bail.

La résolution peut également être demandée par le BAILLEUR en cas d'inexécution des conditions du contrat ou si le PRENEUR a commis sur l'IMMEUBLE des détériorations graves.

Néanmoins, les tribunaux peuvent accorder un délai suivant les circonstances.

6. REDEVANCE

6.1. Montant

Eu égard au coût des travaux pris en charge par le PRENEUR, décrits à l'article 11.2-7, la redevance est fixée à un montant annuel symbolique de un (1) euro.

Elle a été fixée après consultation de France Domaine, et au vu de son avis du XXX référence XXX, fixant une valeur locative de XXX € dans le cadre d'un bail emphytéotique.

6.2. Versement

La redevance sera versée annuellement et à terme échu.

Le PRENEUR ne peut se libérer de la redevance, ni se soustraire à l'exécution des conditions du bail emphytéotique en délaissant le fonds.

7. IMPOTS ET TAXES

Le PRENEUR devra acquitter toutes les contributions et charges relatives au bien loué à compter de la date d'effet du bail et pendant toute la durée du bail.

8. DEPOT DE LA MINUTE ET ENREGISTREMENT

Le présent bail emphytéotique sera déposé à l'Hôtel du Département du Haut-Rhin et sera présenté à l'enregistrement.

9. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention et de ses suites, les parties font élection de domicile à l'Hôtel du Département 100 Avenue d'Alsace 68006 COLMAR Cedex.

Cette élection de domicile est attributive de juridiction.

10. FRAIS

Les frais du présent acte et ceux qui en seront la conséquence sont à la charge exclusive du PRENEUR.

11. CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

11.1. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

11.1.1. Servitudes

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les immeubles loués et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celle indiquée à l'article 4.1 du présent acte.

11.1.2. Information faite au preneur

Déclarations relatives à la situation de l'IMMEUBLE au regard des risques naturels, miniers et technologiques majeurs

Le BAILLEUR déclare que :

— l'IMMEUBLE n'est pas inclus dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé ;

— l'IMMEUBLE est inclus à l'intérieur du périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles régi par les articles L. 562-1 et suivants du Code de l'environnement.

Les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement lui sont donc applicables.

En conséquence, un état des risques établi par le BAILLEUR, sur la base des documents transmis par la préfecture, demeurera annexé après mention aux présentes (annexe 3).

Cet état permet la localisation de l'IMMEUBLE par rapport aux risques éventuels.

Le PRENEUR déclare :

— avoir été informé dès avant ce jour de la réglementation sur les risques encourus et de l'existence de ce plan et de ses incidences sur la situation de l'IMMEUBLE;

— en avoir parfaitement mesuré les conséquences tant pour l'IMMEUBLE que pour lui-même ;

— et vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR.

Compte tenu de l'état délivré par le BAILLEUR, et des précisions qui lui ont été données, le PRENEUR s'engage à respecter les dispositions contenues dans ce plan de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le BAILLEUR déclare, qu'à sa connaissance, l'IMMEUBLE objet du bail emphytéotique n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (articles L.125-1 et L. 125-2 du Code des assurances).

Diagnostics

o REGLEMENTATION CONCERNANT LE GAZ

Le BAILLEUR déclare que l'IMMEUBLE objet du présent acte ne comporte pas une installation intérieure de gaz.

○ REGLEMENTATION CONCERNANT L'AMIANTE

En vertu des articles L 1334-13 et R 1334-27 du Code de la Santé Publique, le BAILLEUR produit un constat précisant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante.

Le rapport de repérage de l'amiante a été établi le XXX par XXX dont le siège se trouve XXX et remis au représentant du Département du Haut-Rhin avant la signature des présentes.

Les conclusions de ce rapport sont les suivantes :

XXX

○ RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB

Conformément aux dispositions des articles L 1334-5 et L 1334-6 du Code de la Santé Publique, un constat de risque d'exposition au plomb doit être produit lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949.

Ce constat de risque d'exposition au plomb a été établi le XX par XXX dont le siège se trouve XXX et remis au représentant du Département du Haut-Rhin avant la signature des présentes.

Les conclusions de ce rapport sont les suivantes :

XXX

○ DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application des dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives au diagnostic de performance énergétique prévu à l'article R 134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le rapport de performance énergétique a été établi le XX par XXX dont le siège se trouve XXX et remis au représentant du Département du Haut-Rhin avant la signature des présentes.

Les conclusions de ce rapport sont les suivantes :

XXX

○ ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 134-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le rapport de l'état de l'installation intérieure d'électricité a été établi le XX par XXX dont le siège se trouve XXX et remis au représentant du Département du Haut-Rhin avant la signature des présentes.

Les conclusions de ce rapport sont les suivantes :

XXX

11.2. OBLIGATIONS DU PRENEUR

11.2.1. Consistance

Les biens sont loués tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve, et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte du PRENEUR. Le PRENEUR supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le fonds loué, et profitera de celles actives s'il en existe.

11.2.2. Etat des lieux

Le PRENEUR prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance.

Les parties conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois suivant celle-ci.

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Cette dernière disposera, à compter de ce jour, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord.

L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

11.2.3. Jouissance

Le PRENEUR jouira des immeubles loués à l'exemple d'un bon père de famille, sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

11.2.4. Empiètement – Usurpations

Le PRENEUR s'opposera 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 intérêts.

11.2.5. Réparations

En ce qui concerne les constructions existant au moment du bail et celles qui auront été élevées en exécution de la présente convention, le PRENEUR est tenu, pendant tout le cours du bail, des réparations de toute nature, mais il n'est pas obligé de reconstruire les bâtiments, s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, par force majeure ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail (Article L. 451-8 du Code Rural et de la Pêche Maritime, 2^{ème} alinéa).

11.2.6. Assurances

Le PRENEUR sera tenu de souscrire une assurance multirisques immeuble couvrant au minimum les risques incendie, tempête, explosion, dégâts des eaux, chutes d'aéronefs et de la maintenir pendant le temps du présent bail.

Il devra également assurer sa responsabilité civile comme s'il était propriétaire des constructions.

De plus, avant tout commencement d'exécution de travaux qui entre dans le champ d'application des articles 1792-1 et suivants du Code Civil, le PRENEUR s'oblige à souscrire une police dommages-ouvrage garantissant sans franchise, les travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code Civil, y compris les travaux de génie civil.

Il justifiera de ces assurances et de l'acquit exact des primes à toute demande du BAILLEUR.

11.2.7. Changement dans le fonds – Constructions – Améliorations

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

Il peut effectuer tout au long du bail, sur le fonds dont il s'agit, sans l'autorisation du bailleur, toutes constructions et toutes améliorations.

Le PRENEUR prendra en charge notamment :

- La création de nouvelles surfaces par la fermeture et l'aménagement des galeries situées en rez-de-jardin sous les terrasses, afin d'y créer des espaces de travail, d'exposition ou à vocation culturelle. Ces locaux nouvellement créés devront être entièrement hors d'eau, ce qui implique d'étanchéifier les terrasses.
- Le réaménagement d'un ancien appartement de fonction situé dans les combles ainsi que de l'annexe dite "le chalet", aujourd'hui dans un état impropre à tout usage.
- Le réaménagement du parvis extérieur, pour créer un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite entre le parking et l'accès à l'ascenseur du bâtiment.
- Par ailleurs, la conciergerie nécessite d'importants travaux de rénovation pour une remise aux normes actuelles d'habitabilité.
- Enfin, le PRENEUR dans le cadre du gros entretien de l'ensemble du bâtiment, s'engage à maintenir et entretenir les menuiseries anciennes, boiseries précieuses et parquets anciens. De même, l'amphithéâtre situé au rez-de-chaussée sera également préservé pendant toute la durée du bail.

Le PRENEUR est autorisé à réaliser tous travaux sur le bien loué, dont il conservera la propriété pendant la durée du bail ; la réalisation des travaux ne devenant la propriété du bailleur qu'à la fin du bail.

S'il fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire ni réclamer à cet égard aucune indemnité au BAILLEUR en fin de bail.

11.2.8. Servitudes

Le PRENEUR peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives et les grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail à charge d'avertir le BAILLEUR.

11.2.9. Fin du bail

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, le PRENEUR devra restituer les lieux en état conforme à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations effectuées au cours du bail.

12. LIVRE FONCIER

Les parties contractantes consentent et requièrent l'inscription au Livre Foncier de GUEBWILLER du présent bail emphytéotique pour une durée de 30 (trente) ans entiers et consécutifs à compter du 1^{er} juillet 2016, soit jusqu'au 30 juin 2046.

Elles renoncent à la notification prescrite par la loi mais demandent la délivrance d'un certificat d'inscription à Monsieur le Président du Conseil Général du Haut-Rhin.

13. AFFIRMATION DE SINCERITE

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 convenu.

Elles reconnaissent avoir été informées par le Président du Conseil départemental soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le Président du Conseil départemental affirme qu'à sa connaissance, le présent acte n'est ni modifié, ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

14. MENTIONS LEGALES D'INFORMATION

Les informations recueillies, y compris les données personnelles des personnes physiques, font l'objet d'un traitement informatique destiné à gérer le patrimoine départemental. Les destinataires des données sont les agents du Conseil départemental du Haut-Rhin chargés de la gestion du patrimoine départemental.

Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée en 2004, le PRENEUR bénéficie d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui le concernent, qu'il peut exercer en s'adressant à la Direction du Patrimoine et du Droit des Sols du Conseil départemental du Haut-Rhin, 100 Avenue d'Alsace BP 20351 68006 COLMAR Cédex.

Le PRENEUR peut également, pour des motifs légitimes, s'opposer au traitement des données le concernant. Néanmoins, il est d'ores et déjà informé qu'en cas de suppression des données le concernant, cette action pourra avoir des conséquences sur les modalités de gestion des biens objets des présentes.

15. POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à Madame Joëlle FREYBOURGER, Chef du Service des Transactions et des Opérations Immobilières auprès du Conseil Départemental du Haut-Rhin, pour apporter au présent acte tous compléments, modifications et rectifications qui pourraient s'avérer nécessaires pour assurer la publicité et, à cet effet, de passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

DONT ACTE sur dix (10) pages,

Fait et passé aux lieu, jours, mois et an ci-dessus indiqués.

Le présent acte fut lu, approuvé alors par les comparants et signé par eux de leur propre main devant Nous, Président du Conseil départemental du Haut-Rhin, ainsi qu'il suit :

Pour la Communauté de communes
de la Région de Guebwiller
Le Président,

POUR LE DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN
Le 1^{er} Vice-Président du Conseil Départemental

Marc JUNG

Rémy WITH

L'Officier Public,
LE PRESIDENT DU CONSEIL DEPARTEMENTAL

Eric STRAUMANN

Direction Immobilier et Logistique
Sous-Direction de l'Immobilier

Monsieur le Directeur Départemental
des Finances Publiques du Haut-Rhin
France Domaine
Cité Administrative - Bât. "J"
68026 COLMAR CEDEX

Dossier suivi par Marie Rose HIRTZ
Tel. 03 89 30 63 50

Colmar, le **23 MARS 2016**

Monsieur le Directeur,

Le Département du Haut-Rhin est propriétaire des locaux de l'ancien IUFM situés à Guebwiller, 3 rue du 4 février, dont la valeur locative emphytéotique a été évaluée par vos soins dans un avis en date du 20 septembre 2013, sous référence 2013-112L0988.

Cette évaluation est intervenue dans le cadre du projet du Département de confier ce site à la Communauté de Communes de la Région de GUEBWILLER, qui a sollicité sa mise à disposition par bail emphytéotique. Les négociations aboutissent aujourd'hui à proroger la durée du bail à 30 ans au lieu de 18 ans envisagés en 2013. En raison du caractère non onéreux du projet de la communauté de commune, le bail emphytéotique serait conclu à l'euro symbolique annuel.

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, je sollicite votre avis sur cette transaction à soumettre aux délibérations de la Commission permanente du Conseil départemental. Je vous précise à cet effet les éléments suivants :

Identification du bien : 3 rue du 4 février, GUEBWILLER

Références cadastrales : Section 11, parcelle n° 297

Identité du propriétaire : DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN

PLU : zone UA du POS de Guebwiller

Année de construction : XVIII^{ème} siècle

Superficie : 5745 m² de Surface Développée Hors Œuvre Nette

Durée du bail existant/envisagé : 30 ans

Projet du preneur :

Le projet de la Communauté de Communes de GUEBWILLER serait d'y installer les organismes suivants :

- Le Pays d'Art et d'Histoire (CIAP)
- L'Office du Tourisme
- Les locaux affectés aux autres partenaires de la collectivité et aux permanences de divers organismes.

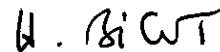
La Communauté de Communes prendrait en charge l'ensemble des travaux initiaux de restructuration nécessaires à son projet et maintiendrait le bâtiment en bon état pendant toute la durée du bail.

Afin de compléter ce dossier, je vous transmets également ci-joint :

- un plan de situation et un plan cadastral
- le programme des travaux avec plans et surfaces du bâtiment
- l'avis du Domaine (valeur emphytéose) du 20 septembre 2013
- un extrait du zonage et du règlement de la zone correspondant

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur, à l'assurance ma considération distinguée.

Le Directeur



Hélène BIGOT