

**Rapport du Président**

Commission Permanente du  
vendredi 8 février 2008

**Service instructeur**  
Service des Actions Sportives

N° 2008-2-10-5

**Service consulté**  
Direction de l'Architecture  
Direction du Patrimoine et du Droit des Sols

**TENNIS CLUB DE L'ILLBERG : Promesse de bail emphytéotique**

Résumé : L'objet du rapport est de proposer la signature d'une promesse de bail emphytéotique au Tennis Club de l'illberg, engagement qui permettra au Département de réaliser des travaux de réfection sur les courts de tennis endommagés par des inondations.

**I. RAPPEL DE LA SITUATION.**

Le Département du Haut-Rhin est propriétaire du "Centre de Tennis de Haute Alsace" à BRUNSTATT, construit en 1993.

La convention de réalisation du 7 juin 1991, conclue entre le Département, la Ligue d'Alsace de Tennis (LAT) et le Tennis Club de l'illberg (TCI), prévoyait un co-financement des installations et une remise des ouvrages financés par chacune de ces associations à l'issue du paiement complet de leur participation. Cette remise était prévue sous la forme d'un bail emphytéotique dont la durée est fixée à 30 ans, le Département conservant un droit d'utilisation sur les installations extérieures de la Ligue d'Alsace de Tennis.

A ce jour, la Ligue a remboursé la totalité de sa part, fixée à 494 503 € soit 25,60 % du coût total.

Par décision du 10 novembre 2000, le Conseil Général a annulé la dette du TCI qui s'élevait en 1999 à 3 292 234,31 francs (501 897,89 €) et a décidé de la remplacer par une redevance annuelle de 50 000 francs (7 622,45 €) indexée sur l'indice INSEE du coût de la construction et payable pendant une durée de 30 ans à compter de 2001.

Par décision de la Commission Permanente du 13 avril 2006, le Conseil Général a validé l'attribution d'une subvention exceptionnelle d'investissement au TCI de 85 000 € pour la réfection des 8 courts de tennis en terre battue du TCI, gravement endommagés après d'importantes inondations subies en mars 2006 suite aux crues de l'Ill.

## **II. PROPOSITION.**

Le 9 août 2007, de nouvelles inondations se sont produites sur l'ensemble des courts extérieurs du club nécessitant à nouveau leur réfection.

L'objet de ce rapport est de vous proposer la signature d'une promesse de bail emphytéotique avec le TCI, jointe en annexe.

Cet engagement permettra au Département pour la dernière fois, de réaliser en tant que propriétaire les travaux suivants :

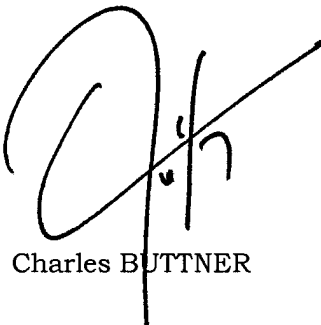
- la transformation de 5 terrains en béton microporeux, afin de limiter les dégâts en cas de nouvelles inondations,
- la création de 2 nouveaux terrains en terre battue en zone non inondable.

Dès la fin de la réalisation des travaux, le bail emphytéotique pourra être signé avec le TCI, ce qui évitera au Département d'être à nouveau mis à contribution et le dégagera définitivement de la gestion de cet équipement.

Cette proposition a recueilli l'accord du Tennis Club de l'Illberg par courrier du 4 janvier 2008, validé par l'Assemblée Générale du club le 18 janvier 2008.

Par conséquent, je vous propose d'approuver la proposition de bail emphytéotique avec le Tennis Club de l'Illberg et de m'autoriser à la signer.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



Charles BUTTNER

PROJET  
CONVENTION PORTANT PROMESSE DE  
BAIL EMPHYTEOTIQUE N°  
COMMUNE DE BRUNSTATT  
PRIX : 1,- €

Par devant nous soussigné, Monsieur Charles BUTTNER, Président du Conseil Général du Haut-Rhin, agissant en sa qualité d'Officier Public, ont comparu :

- 1) Le Département du Haut-Rhin, avec siège à COLMAR 100 Avenue d'Alsace 68006 COLMAR Cedex, représenté par Monsieur Rémy WITH, agissant au nom et pour le compte du Département du Haut-Rhin, en vertu des délibérations du Conseil Général du 14 avril 2004 et de la Commission Permanente en date du 8 février 2008,

PROPRIETAIRE d'une part,

et

- 2) L'association « Tennis Club de l'Illberg », inscrite au registre des associations du Tribunal d'Instance de Mulhouse , Volume IX (9) Folio n° 16, avec siège à Mulhouse-Brunstatt (68350), Chemin de Dornach, représentée par Monsieur Stéphane THOMANN, en sa qualité de Président du Comité de Direction, nommé à cette fonction par délibération du Comité de Direction du 13 février 2007, dont un extrait demeure ci-annexé après mention, spécialement autorisé à l'effet des présentes par délibération de l'Assemblée Générale du 18 janvier 2008, dont un extrait demeure ci-annexé après mention,

PROMETTANT, d'autre part,

Paraphes :

Le propriétaire et le PROMETTANT ont déclaré ce qui suit :

## ARTICLE 1. EXPOSÉ

Le Département du Haut-Rhin est propriétaire seul en pleine propriété à BRUNSTATT des biens désignés ci-dessous, faisant partie du site dit "Centre de Tennis de l'illberg. En application de l'article 10 de la convention de réalisation conclue le 7 juin 1991 entre le PROMETTANT, la Ligue d'Alsace de Tennis, et le Département du Haut-Rhin, le site doit être remis à ses occupants par bail emphytéotique administratif.

La présente convention portant promesse de bail emphytéotique engage le PROMETTANT quant à la signature du bail emphytéotique à l'issue de travaux à réaliser par le Département et définit les conditions de ce bail.

## ARTICLE 2. DÉSIGNATION DES LIEUX

Le Centre de Tennis de l'illberg est situé sur le ban de la commune de BRUNSTATT, sur des parcelles cadastrées comme suit :

Section	Parcelle	Superficie	Lieu-dit	Emprise
09	131	18 a 30 ca	OBERE ALLMEND	partielle
09	225	3 a 93 ca	IM BITZ	partielle
09	233	15 a 45 ca	IM BITZ	partielle
09	248	160 a 44 ca	18 RUE ARTHUR ASHE	totale
09	321	257 a 44 ca	OBERE ALLMEND	Partielle
09	69	3 a 26 ca	IM BITZ	totale

Le PROMETTANT s'engage à prendre à bail emphytéotique auprès du PROPRIETAIRE, ce qui est accepté par son représentant ès qualité, les biens immobiliers désignés ci-après sous l'appellation « l'IMMEUBLE » et dont la désignation cadastrale exacte sera déterminée par détachement de l'emprise concernée par procès-verbal d'arpentage à établir par le cabinet AGE CLOG NUNINGER PREVOS HABERER géomètres à MULHOUSE préalablement à la signature du bail emphytéotique définitif.

Il s'agit d'un ensemble immobilier comportant un bâtiment d'une surface habitable totale de 6 488 m<sup>2</sup>, construit par le Département en 1993. Les biens qui seront mis à disposition du PROMETTANT par bail emphytéotique sont composés comme suit :

- 3 courts couverts,
- 8 courts extérieurs dont cinq recevront un revêtement en béton microporeux.
- 2 courts extérieurs en terre battue nouvellement créés.
- 530 m<sup>2</sup> d'annexes fonctionnelles comprenant des vestiaires -douches, un club-house avec cuisine, 2 bureaux, une salle de réunion, un local technique.

tels que ces biens s'étendent, se poursuivent et se comportent, avec toutes les dépendances, sans exception ni réserve et tels qu'ils figurent sur le plan parcellaire.

### ARTICLE 3. ORIGINE DE PROPRIETE

L'IMMEUBLE est inscrit au feuillet n° 3280 du Livre Foncier de BRUNSTATT ouvert au nom du Département du Haut-Rhin.

Pour l'origine de propriété antérieure, il convient de se référer aux annexes du Livre Foncier.

### ARTICLE 4. DESTINATION DES LIEUX

L'IMMEUBLE ci-dessus désigné sera donné à bail emphytéotique par le Département du Haut-Rhin au PROMETTANT dans le cadre de la mission dévolue à l'association par ses statuts.

Cette destination ne pourra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès et écrit du PROPRIETAIRE.

### ARTICLE 5. DUREE DE VALIDITE DE LA PRESENTE PROMESSE

La présente promesse de bail emphytéotique est conclue et accepté à compter du jour de la signature de la présente convention par toutes les parties, et jusqu'à la réception des travaux suivants :

- 8 terrains extérieurs dont cinq transformés par le Département du Haut-Rhin avec une finition en béton microporeux et traçage de jeu de Tennis réglementaire.
- Les poteaux et filets sont à la charge du « Tennis Club de l'Illberg ».
- Il sera réalisé deux nouveaux terrains de tennis en terre battue à l'angle Sud-Ouest des bâtiments existants, à proximité immédiate du mur d'entraînement, dans une zone existante légèrement surélevée.
- Les poteaux et filets de ces deux nouveaux terrains sont à la charge du « Tennis Club de l'Illberg ».

A la réception des travaux, le bail emphytéotique définitif sera signé entre le PROPRIETAIRE et le PROMETTANT aux conditions définies par la présente convention.

Si, dans un délai de 5 (cinq) ans à compter de la signature de la présente convention, le PROPRIETAIRE n'a pas commencé les travaux, le PROMETTANT se trouve délié de son engagement envers le PROPRIETAIRE, de signature d'un bail emphytéotique.

### ARTICLE 6. DUREE DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le bail emphytéotique sera conclu et accepté pour une durée de 30 (trente) années entières et consécutives qui commenceront au jour de la signature du bail emphytéotique définitif.

En aucun cas, la durée du bail emphytéotique ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

### ARTICLE 7. LIVRE FONCIER

L'emphytéose sera inscrite au Livre Foncier de BRUNSTATT au nom du PROMETTANT.

Les parties renoncent à la notification prescrite par l'article 49 du décret du 18 Novembre 1924, à l'exception du certificat d'inscription qui devra être délivré au PROPRIETAIRE.

#### ARTICLE 8. REDEVANCE

Le bail emphytéotique ne présentant pas un objet commercial, celui-ci sera consenti et accepté moyennant une redevance annuelle symbolique de un (1) Euro, payable par le PROMETTANT auprès du Payeur Départemental sur le compte ouvert au nom du Département du Haut-Rhin.

Paraphes :

#### ARTICLE 9. CLAUSES ET CONDITIONS

##### I/ PERSONNES

###### a) Dénominations

Pour leur comparution ou leur intervention aux présentes, les dénominations :

- le PROPRIETAIRE désigne le DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN
- le PROMETTANT désigne le Tennis Club de l'Illberg ,

##### II/ BIENS

En ce qui concerne la désignation des biens mis à disposition, il est précisé que ceux-ci sont désignés par l'abréviation "L'IMMEUBLE".

###### a) Le PROMETTANT

A la signature du bail emphytéotique, le PROMETTANT prendra l'IMMEUBLE dans l'état dans lequel il se trouve, avec toutes ses appartenances dépendances, toutes facultés quelconques pouvant y être attachées sans aucune exception ni réserve.

Le PROMETTANT ne pourra prétendre à aucune indemnité pour quelque cause que ce soit, et notamment en raison de communautés, état du sol et du sous-sol, vices cachés ou défaut d'alignement, comme aussi par erreur dans la désignation et la contenance réelle, celle-ci excédât-elle un vingtième en plus ou en moins devant tourner au profit ou à la perte du PROMETTANT sans recours contre le PROPRIETAIRE.

Le PROMETTANT souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le PROPRIETAIRE et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits que ceux auxquels il pourrait légalement prétendre.

Le PROMETTANT acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance du bail emphytéotique, les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels l'IMMEUBLE pourra être assujéti, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le PROPRIETAIRE.

Pendant toute la durée du bail emphytéotique, le PROMETTANT sera tenu de conserver en bon état d'entretien l'immeuble, ses aménagements et équipements, et effectuer sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil et par l'usage, ainsi que celles prescrites par toute législation ou réglementation entrant en vigueur pendant la durée du bail. Il assurera le remplacement de tous les éléments ou équipements vétustes.

Il fera effectuer les contrôles ou diagnostics légaux ou réglementaires et les travaux permettant la mise aux normes de l'immeuble qui s'impose au propriétaire du fait d'une disposition légale ou réglementaire.

Le PROPRIETAIRE aura le droit de faire visiter la propriété et les constructions par son architecte ou son mandataire, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation et de ravalement.

#### b) Le PROPRIETAIRE

Le PROPRIETAIRE déclare que l'IMMEUBLE est libre de toute charge, restriction au droit de disposer, de toute hypothèque, de tout privilège, soumis à inscription au Livre Foncier.

Le PROPRIETAIRE déclare qu'à sa connaissance, l'IMMEUBLE n'est grevé, du chef des précédents propriétaires, d'aucune servitude autre que celle pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, des lois ou règlements d'urbanisme ou des titres de propriété antérieurs et qu'il n'a personnellement créé, ni laissé acquérir aucune servitude nouvelle sur l'IMMEUBLE.

Paraphes :

### III/ DISPOSITIONS DIVERSES

#### a) Mise à disposition au profit de tiers

Après la signature du bail emphytéotique définitif, le PROMETTANT sera libre de mettre à la disposition de tiers, sous sa responsabilité, les biens visés par le présent bail emphytéotique, et à percevoir les loyers correspondants, pour une durée qui ne saurait dépasser celle du bail emphytéotique. Cette clause s'entend sous réserve de conformité de cette mise à disposition avec les statuts de l'association du PROMETTANT.

#### b) Propriété des aménagements et constructions

Les constructions édifiées ou acquises et tous travaux et aménagements effectués par le PROMETTANT resteront sa propriété et celle de ses ayants-cause pendant toute la durée du bail emphytéotique. En fin de bail toutes les constructions édifiées ou acquises par le PROMETTANT ou ses ayants-cause sur la parcelle faisant l'objet du bail, comme toutes améliorations de quelque nature que ce soit, deviendront de plein droit et sans indemnité la propriété du PROPRIETAIRE, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

A l'expiration du bail, le PROMETTANT sera tenu de laisser en bon état d'entretien l'IMMEUBLE et les installations immobilières.

c) Responsabilité et assurances

Le PROMETTANT sera l'interlocuteur unique du Département et seul responsable des agissements des usagers de l'IMMEUBLE.

Le PROMETTANT devra contracter toute police d'assurance contre l'incendie et les dégâts des eaux à une compagnie notoirement solvable ; il devra pouvoir en justifier, à tout moment, par la production de la police d'assurance et des dernières quittances de prime régulièrement acquittées.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 121-2 du Code des Assurances, si la responsabilité de l'occupant, auteur ou responsable du sinistre, est assurée, l'assureur pourra, malgré sa renonciation, exercer son recours dans les limites où cette association produit ses effets.

d) Constitution de droits réels

Après signature du bail emphytéotique définitif, le PROMETTANT pourra grever son droit au titre du bail emphytéotique d'un privilège ou d'une hypothèque, uniquement pour la garantie des emprunts qu'il contractera en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le site objet du bail.

Le contrat constituant l'hypothèque devra, à peine de nullité, être approuvé par le PROPRIETAIRE.

e) Cession du bail emphytéotique

Le PROMETTANT ne pourra céder les droits qu'il détiendra du bail emphytéotique qu'avec l'agrément du PROPRIETAIRE et qu'à une personne subrogée au PROMETTANT dans ses droits et obligations découlant du bail emphytéotique.

f) Diagnostics obligatoires

Termites

L'IMMEUBLE n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999, ainsi qu'il résulte des déclarations du propriétaire.

Le PROPRIETAIRE déclare ne pas avoir connaissance de la présence de tels insectes dans l'IMMEUBLE.

Lutte contre le saturnisme

Le PROPRIETAIRE déclare que l'IMMEUBLE objet des présentes est situé dans une zone à risque d'exposition au plomb telle qu'elle a été déterminée par arrêté préfectoral n° 574/IV du 25 avril 2003 portant définition de la zone à risque d'exposition au plomb du Haut-Rhin.

Cependant, l'IMMEUBLE ayant été construit postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 1949, et conformément aux dispositions de l'article L. 1334-6 du Code de la Santé Publique, un état des risques d'accessibilité au plomb n'a pas à être établi.



### Declaration sur l'amiante

Le PROPRIETAIRE déclare que l'IMMEUBLE ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1<sup>er</sup> Juillet 1997, il entre dans le champ d'application des dispositions des articles R.1334-14 et suivants du Code de la Santé Publique.

En conséquence et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-7 et R. 1334-24 du Code de la Santé Publique, un constat précisant la présence ou le cas échéant, l'absence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, est ci-annexé.

Le constat susvisé, a été établi le 20/04/2014 par la société NORISKO CONSTRUCTION, 5 Rue Alfred Kastler, 67540 OSTWALD, dont il résulte :

- 

Le PROMETTANT déclare avoir été informé de la situation de l'immeuble quant à la présence d'amiante et déclare en faire son affaire personnelle, à sa charge, sans recours contre le PROPRIÉTAIRE.

### Diagnostic de performance energetique

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions des articles L134 1 à L134-5 du Code de la Construction et de l'Habitation relatives au Diagnostic de Performance Energétique.

LE PROMETTANT dispense expressément le PROPRIÉTAIRE de produire le diagnostic de performance énergétique de l'IMMEUBLE désigné au présent acte.

#### g) Plan de prévention des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, le PROMETTANT est informé que l'IMMEUBLE est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques :

##### I) Risques technologiques et naturels

LE PROMETTANT est informé des risques de sismicité faible et d'inondation encourus par l'IMMEUBLE.

Demeureront annexés aux présentes après mention :

- l'arrêté préfectoral n° 2007-085-28 du 23 mars 2007 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans la commune de BRUNSTATT, ainsi que :
- la fiche communale de BRUNSTATT
- la note de présentation et la carte relatives aux risques d'inondation

##### II) Information sur les sinistres

LE PROMETTANT reconnaît être informé qu'il y a eu lieu à l'établissement de différents arrêtés interministériels catastrophes naturelles connues sur le

territoire de la commune de BRUNSTATT, dont la liste demeurera annexée après mention.

Le PROPRIÉTAIRE déclare que l'IMMEUBLE a/n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L. 125-2 du Code des Assurances.

Paraphes :

h) Poursuites - Déchéance

A défaut d'exécution des charges et conditions du bail emphytéotique, le PROPRIÉTAIRE aura la faculté, ou de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales ou de faire prononcer la déchéance.

La déchéance sera prononcée par le Président du Conseil Général.

La reprise de possession n'aura lieu qu'un mois après la notification de déchéance au PROMETTANT.

i) Pouvoirs

Tous pouvoirs seront donnés à Mademoiselle Joëlle FREYBOURGER, Chef du Service des Opérations Foncières et Immobilières auprès du Conseil Général du Haut-Rhin, pour apporter au bail emphytéotique tous compléments, modifications et rectifications qui pourraient s'avérer nécessaires pour assurer la publicité foncière et, à cet effet, de passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

ARTICLE 10. ENREGISTREMENT ET TIMBRE

Les frais d'enregistrement seront à la charge du PROMETTANT.

Fait à BRUNSTATT, le \_\_\_\_\_ pour le PROMETTANT et à COLMAR, le \_\_\_\_\_  
pour le DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN.

Etabli en deux exemplaires originaux.

Le Président du Tennis Club de Le Président du Conseil Général  
l'Illberg

Monsieur Stéphane THOMANN

Monsieur Charles BUTTNER