

**Rapport du Président**

Commission Permanente du  
vendredi 4 juillet 2008

N° CP - 2008 - 8 - J - 23

**Service instructeur**  
Service du Patrimoine  
et du Droit des Sols

**Service consulté**

**PRISE À BAIL EMPHYTEOTIQUE D'UN IMMEUBLE  
À COLMAR AVENUE GEORGES CLEMENCEAU**

Résumé : Le présent rapport a pour objet d'autoriser la signature d'un bail emphytéotique entre le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) et le Département du Haut-Rhin, pour un immeuble à COLMAR 31 avenue Georges Clemenceau, moyennant une redevance annuelle de 44 520,60 €.

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) a ses bureaux à Colmar, dans un immeuble dont il est propriétaire 31 avenue Georges Clemenceau. Dans le cadre de sa mission de conseil gratuit au grand public dans les trois domaines cités par sa dénomination (architecture, urbanisme et environnement), cette association souhaiterait se rapprocher de l'ADAUHR, qui a une mission complémentaire à la sienne, en direction des collectivités et des établissements publics. Ce rapprochement permettrait aux deux associations non seulement d'améliorer la cohérence et la complémentarité de leurs actions, mais encore de mutualiser leurs moyens (locaux, bibliothèque).

Les locaux libérés par le CAUE rue Clemenceau représentent une opportunité pour le Département du Haut-Rhin, puisqu'ils sont peu éloignés du siège et en bordure d'un grand axe colmarien. Le bâtiment pourrait notamment être utilisé pour la création d'un espace dédié à l'habitat, à l'issue d'une réflexion menée en ce moment même par la collectivité avec les acteurs concernés.

L'immeuble de la rue Clemenceau est une belle maison de maître construite en 1923. Le rez-de-chaussée comprend les bureaux du CAUE, d'une superficie de 167 m<sup>2</sup>. Le premier étage abrite un logement d'une superficie identique, occupé par un couple sans enfant, moyennant un loyer mensuel de 917 €. Dans les combles, se trouvent un ancien logement de 97 m<sup>2</sup>, vacant, ainsi qu'un grenier. Des caves existent au sous-sol, une cour, un jardin d'agrément et 4 garages dans un bâtiment annexe font également partie de la propriété. L'emprise cadastrale, d'une superficie totale de 14,96 ares est désignée comme suit :

- Section VY, parcelle n° 66, Avenue Georges Clemenceau n° 31, avec 11,69 ares
- Section VY, parcelle n° 67, « Rue Franklin Roosevelt », avec 15 centiares,
- Section VY, parcelle n° 68, « Rue Franklin Roosevelt », avec 3,12 ares,

Les conditions proposées sont un bail emphytéotique pour une durée de 50 ans, qui comprendrait un droit de préférence pour le Département en cas de vente de l'immeuble par le CAUE.

La redevance à verser au CAUE couvrirait le loyer que le CAUE payera à l'ADAUHR, ainsi que la fiscalité appliquée à l'association sur ses revenus locatifs. Le montant nécessaire est de 3 710,05 € par mois, soit 44 520,60 € par an.

En application des dispositions en vigueur, un avis a été sollicité auprès de France Domaine, qui a évalué le loyer à verser dans les conditions envisagées à 34 000 € an, soit 2 833,33 € par mois. Je vous propose donc d'appliquer une redevance mensuelle comprenant une indemnité locative correspondant à la valeur locative estimée par France Domaine, augmentée d'une indemnité compensatrice destinée à couvrir le surcoût occasionné au CAUE au titre de l'ensemble des frais, locatifs et autres, liés à son relogement, comme suit :

- indemnité locative	2 830,00 €
- indemnité compensatrice	<u>880,05 €</u>
- TOTAL	<b>3 710,05 €</b>

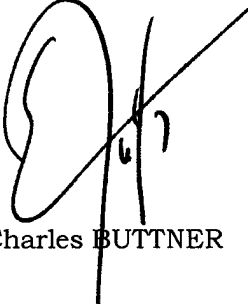
représentant un montant annuel de 44 520,60 €.

Bien entendu en cas de vente de l'immeuble à un tiers pendant la durée du bail emphytéotique, le bail se poursuivrait jusqu'à son terme et seule l'indemnité locative serait versée à l'acquéreur, l'indemnité compensatrice n'ayant plus lieu d'être versée.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- d'approuver les termes du bail emphytéotique, dont le projet est annexé au présent rapport, à conclure entre le CAUE et le Département du Haut-Rhin pour l'immeuble sis à COLMAR, 31 avenue Georges Clemenceau,
- d'accepter la transaction moyennant une indemnité locative de 2 830 € par mois, correspondant à la valeur locative estimée par France Domaine, augmentée d'une indemnité compensatrice de 880,05 € par mois,
- d'autoriser la signature de l'acte administratif correspondant,
- de préciser que la dépense correspondante, d'un montant total annuel de 44 520,60 € sera prélevée sur l'enveloppe 664, chapitre 11, nature 6132, fonction 0202 du budget départemental.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



Charles BUTTNER



01 47 11 11 11

**TRESOR PUBLIC**

**TRESORERIE GENERALE DU HAUT-RHIN**



Cité administrative Bât J - 3, rue Fleischhauer  
68026 COLMAR CEDEX

Réception sur rendez-vous

**DOMAINE**

7309

Mod. L

## **AVIS SUR LA VALEUR LOCATIVE**

Décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié (1)  
Article R. 3 du Code du domaine de l'État (1)  
Loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001

**Pour nous joindre :**

Enquêteur : Danielle DRYJE, Contrôleuse principale  
Téléphone : 03.89.24.86.07  
Télécopie : 03.89.24.81.48  
Courriel : tgdomaine068@cp.finances.gouv.fr

Réf. : 2008-066L/0141

**LOCATION**

1. **Service consultant :** Conseil Général du Haut-Rhin – Direction du Patrimoine Départemental et du Droit des Sols – Hôtel du Département – 100 av. d'Alsace  
BP 20351 – 68006 Colmar Cedex
2. **Date de la consultation :** le 4/2/2008 – Mme Schumacher – Dossier complété le 7/3/2008
3. **Opération soumise au contrôle (objet et but) :** Valeur locative d'un immeuble
4. **Propriétaire présumé :** Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement du Ht-Rhin
5. **Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :**

**COMMUNE de COLMAR**

**31 av. Georges Clémenceau**

**Section VY n° 66 : 11,69 ares**

Bel immeuble construit en 1923 sur un vaste terrain clôturé situé à l'angle de l'avenue Clémenceau et de la rue F Roosevelt.  
Il abrite au rez-de-chaussée les bureaux du CAUE sur 167 m<sup>2</sup>, au 1<sup>er</sup> étage un vaste appartement de même superficie, dans les combles un ancien logement de 97 m<sup>2</sup> et un grenier ainsi que des caves au sous-sol.  
Une cour, un jardin d'agrément et 4 garages dans un bâtiment annexe font partie de la propriété.

**5a. Éléments particuliers de plus-value et de moins-value :**

Immeuble bien situé, en très bon état d'entretien extérieur, excepté les fenêtres et volets du 1<sup>er</sup> étage.

Chauffage collectif au fioul - fenêtres double vitrage et volets roulants pvc au rdc et 2<sup>ème</sup> étage -

Les bureaux du rdc sont en très bon état

La cage d'escalier et le logement du 1<sup>er</sup> étage ont besoin d'un sérieux rafraîchissement

2<sup>ème</sup> étage abrite un ancien logement sans aucun confort, 2 pièces à usage d'archives ainsi qu'une chambre en état correct avec chauffage et un wc.

Un escalier mène à des combles non isolés et inutilisés.

Au sous-sol se trouvent différentes caves, une buanderie et la chaufferie.

**7. Situation locative :**

Les locaux de rdc et 2 locaux d'archives au 2<sup>ème</sup> étage sont occupés par le propriétaire.

M et Mme CHANIER occupent le logement du 1<sup>er</sup> étage, 1 pièce avec wc au 2<sup>ème</sup> étage, 2 caves et un garage, moyennant un loyer mensuel de 917 € (bail du 1/8/1991 pour 3-6-9 ans, renouvelé par tacite reconduction – échéance 31/7/2009)

**8. Valeur locative retenue : Valeur locative globale de l'ordre de 34 400 €/an,  
ramenée à 27 600 €/an (2 300 €/mois) après abattement pour importance**

**13. Observations particulières :**

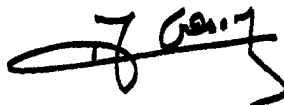
L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur locative actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de 2 ans.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des trésoreries générales territorialement compétentes de la Direction Générale de la Comptabilité Publique.

En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s).

A Colmar, le 28 MAR 2008

*P/Le Trésorier Payeur Général,  
et par délégation,*



*André GASCHÉ,  
Inspecteur Principal.*

**PROJET**  
ACTE  
portant bail emphytéotique

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 Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) du Haut-Rhin, association à but non lucratif régie par les articles 21 à 79 du Code Civil Local, représentée par Monsieur Guy DAESSLE, en sa qualité de Président, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil d'Administration du

propriétaire, dénommée ci-après le BAILLEUR, d'une part,

2. Le Département du Haut-Rhin, représenté par Monsieur Rémy WITH, Vice-Président du Conseil Général, agissant au nom et pour le compte du Département du Haut-Rhin en vertu des délibérations de la Commission Permanente du Conseil Général en date du

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

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

Le CAUE est propriétaire d'un bien immobilier figurant au cadastre sous commune de COLMAR section VY n° 66, « Avenue Georges Clemenceau », avec 11 ares et 69 centiares, sol maison, tel que ce bien s'étend, se poursuit et se comporte, avec toutes les dépendances, sans exception ni réserve.

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

## **1. BAIL EMPHYTEOTIQUE**

Le CAUE, représenté par Monsieur Guy DAESSLE, ès qualité, donne à bail emphytéotique, conformément aux articles L 451-1 à L 451-13 du Code Rural, au Département du Haut-Rhin, représenté par Monsieur Rémy WITH, ès qualité, le bien dont la désignation suit :

## **2. DESIGNATION**

Sur le ban de la commune de COLMAR

- Section VY, parcelle n° 66, n° 31 « Avenue Georges Clemenceau », avec 11 ares et 69 centiares, sol, maison,
- Section VY, parcelle n° 67, « Rue Franklin Roosevelt », avec 15 centiares,
- Section VY, parcelle n° 68, « Rue Franklin Roosevelt », avec 3 ares et 12 centiares,

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 locaux donnés à bail sont inscrits au Livre Foncier de COLMAR, au nom du CAUE.

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 suivantes figurant au Livre Foncier :

- Section II : /
- Section III : /

## **4.2. Réglementation**

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble 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. Elle confère notamment les droits suivants au PRENEUR :

- le présent bail emphytéotique confère au PRENEUR un droit réel. ; ce droit peut être cédé (Article L451-1).
- Le PRENEUR profite du droit d'accession pendant toute la durée de l'emphytéose (Article L451-10).
- 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 451-9).

## **4.3. Conditions générales**

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté aux charges et conditions générales et particulières qui seront détaillées en la deuxième partie du 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 4 juillet 2008.

### **5.2. Durée**

Le bail emphytéotique est conclu pour une durée de CINQUANTE ANS (50) entières et consécutives, soit jusqu'au 3 juillet 2058.

Il ne pourra pas se prolonger par tacite reconduction.

Si l'immeuble changeait de propriétaire, quelles que soient la cause, la forme et les conditions du transfert de propriété, et quelle que soit la personnalité du nouveau propriétaire, le présent bail emphytéotique se poursuivrait jusqu'à son terme sans interruption possible.

### **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.

## **6. REDEVANCE**

### **6.1. Montant**

En application des dispositions de l'article 4 du Décret n° 86-455 du 14 mars 1986 – « suppression des commissions des opérations immobilières et de l'architecture et modalités de consultation du service des domaines », les présentes ont été précédées d'un avis domanial délivré par France Domaine, lequel demeure annexé aux présentes après mention.

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance mensuelle comprenant une indemnité locative correspondant à la valeur locative estimée par France Domaine par avis référence 2008-066L/0725, augmentée d'une indemnité compensatrice destinée à couvrir le surcoût occasionné au BAILLEUR au titre de l'ensemble des frais, locatifs et autres, liés à son relogement.

La redevance est ainsi fixée à un montant mensuel de TROIS MILLE SEPT CENT DIX EUROS ET CINQ CENTIMES (3 710,05 €), calculée comme suit :

- indemnité locative	2 830,00 €
- indemnité compensatrice	<u>880,05 €</u>
- TOTAL	<b>3 710,05 €</b>

représentant un montant annuel de 44 520,60 €.

L'indemnité compensatrice décrite ci-dessus, est accordée au CAUE intuitu personae. Si les biens objet des présentes venaient à changer de propriétaire, quelles que soient la cause, la forme et les conditions du transfert de propriété, et quelle que soit la personnalité du nouveau propriétaire, la redevance due sera calculée sur la base du montant de l'indemnité locative de 2 830 € ci-dessus désignée, indexée sur l'indice INSEE du coût de la construction.

### **6.2. Versement**

La redevance sera versée trimestriellement et à terme échu à raison de 11 130,15 € les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre chaque année.

### **6.3. Révision**

La redevance sera révisée annuellement en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction.

## **7. LIVRE FONCIER**

Les parties contractantes consentent et requièrent l'inscription du présent bail au Livre Foncier.

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.

## **8. 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.

## **9. ENREGISTREMENT**



Le présent bail emphytéotique sera déposé à l'Hôtel du Département du Haut-Rhin et sera enregistré gratis et exempt de timbre, en vertu des dispositions du Code Général des Impôts.

## **10. 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.

## **11. FRAIS**

Les frais des présentes seront supportés par le Département du Haut-Rhin.

## **12. CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES**

### **12.1. BAILLEUR**

#### **12.1.1. 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 celles éventuellement indiquées au présent acte.

#### **12.1.2. Information faite au preneur**

##### **Situation de l'immeuble au regard de la réglementation relative a l'amiante**

Les biens et droits immobiliers donnés à bail ayant fait l'objet d'un permis de construire antérieur au 1er juillet 1997, les recherches d'amiante prescrites par les articles R. 1334-23 et suivants du code de la santé publique ont été effectuées, ainsi qu'il résulte des certificats dont une copie est demeurée annexée après mention à la minute du présent acte, savoir :

—certificat délivré par le cabinet ....., ayant son siège à ....., le ....., portant sur les recherches prévues par l'article R. 1334-24 du code de la santé publique ;

Les parties aux présentes reconnaissent avoir reçu copie de ce document avant la signature des présentes, et avoir pris connaissance des réserves susceptibles de figurer dans ces documents et ci-après relatées :

.....

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a pas connaissance qu'il existe dans l'immeuble de l'amiante sous l'une des formes visées par le code de la santé publique, autre que celle éventuellement révélée par les documents.

##### **Lutte contre le saturnisme**

le BAILLEUR déclare que l'IMMEUBLE objet du présent bail, ayant été construit avant le 31 décembre 1948, entre dans le champ d'application des articles L. 1334-5 et suivants du code de la santé publique. Conformément

aux dispositions de l'article L.1334-6 du Code de la santé publique, un constat de risque d'exposition au plomb établi le... par..., est ci-après annexé.

#### Lutte contre les termites

Le BAILLEUR déclare que l'IMMEUBLE donné à bail n'est pas situé dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites au sens de l'article L. 133-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le BAILLEUR déclare également qu'il n'a pas connaissance de la présence de termites dans les biens donnés à bail.

Les parties reconnaissent avoir été informées de la teneur des dispositions des articles L. 133-1 à L. 133-6 et R. 133-1 à R. 133-8 du code de la construction et de l'habitation.

#### Performance énergétique

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi relativement à l'IMMEUBLE donné à bail.

Le PRENEUR déclare avoir pris connaissance du diagnostic de performance énergétique établi par ....., le ....., soit depuis moins de 10 ans, annexé après mention, sans aucune garantie du BAILLEUR.

#### Conformité de l'assainissement

Le BAILLEUR déclare que l'IMMEUBLE est raccordé à l'égout et qu'il n'est pas à sa connaissance que ce raccordement ne soit pas conforme.

Le PRENEUR, pleinement informé de cette situation, déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

#### Plans de prévention des risques naturels prévisibles ou technologiques

Le BAILLEUR déclare que :

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

— l'IMMEUBLE est/n'est pas 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 le ..... par le BAILLEUR, sur la base des documents transmis par la préfecture, demeurera annexé après mention aux présentes.

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 (article L. 125-2 du code des assurances) et/ou technologiques (article L. 128-2 du code des assurances).

## **12.2. PRENEUR**

### **12.2.1. 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.

### **12.2.2. 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.

### **12.2.3. 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.

### **12.2.4. 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.

### **12.2.5. Destination des lieux**

Le PRENEUR est autorisé à réaliser les travaux de réhabilitation de l'immeuble 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.

### **12.2.6. Affichage sur les murs et bâtiments**

Ce droit est expressément réservé au PRENEUR.

### **12.2.7. Réparations locatives ou de menu entretien**

Le PRENEUR devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives.

### **12.2.8. Travaux de grosses réparations – Reconstruction**

Conformément aux dispositions de l'article L 451-8 du deuxième alinéa du Code Rural, le PRENEUR, en ce qui concerne les constructions existant au moment du bail et celles qui auront été élevées par la suite, est tenu des réparations de toute nature, sans obligation de reconstruire le bâtiment s'il prouve qu'il a été détruit par cas fortuit ou force majeure.

Pour l'exécution de l'ensemble de ces travaux, le PRENEUR aura seul, la qualité de maître de l'ouvrage et pourra exercer sans aucune restriction l'ensemble des prérogatives que lui confère cette qualité, le tout sans que le BAILLEUR ne puisse s'immiscer dans la préparation, le déroulement et la surveillance des travaux nécessaires à l'exécution de ses obligations contractuelles par le PRENEUR. Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la demande et de l'obtention de toutes les autorisations, quelle qu'en soit la nature, qui seront nécessaires à la réalisation et à l'aménagement de l'immeuble et des équipements contractuels au titre de quelque réglementation que ce soit.

### **12.2.9. 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.

#### **12.2.10. Changement dans le fonds – Constructions – Améliorations**

Le PRENEUR ne peut opérer dans le fonds de changement pouvant en diminuer la valeur.

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

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.

#### **12.2.11. Servitudes**

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

#### **12.2.12. Fin du bail**

Obligation du PRENEUR

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.

### **13. CLAUSE ET CONDITION PARTICULIERE**

#### **13.1. PACTE DE PREFERENCE**

Si pendant la durée du bail, le BAILLEUR décidait de vendre le bien objet des présentes, il devra donner la préférence au PRENEUR sur tous autres amateurs. Le BAILLEUR devra informer le PRENEUR de la mise en vente de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le PRENEUR devra faire connaître son intention d'user de son droit de préférence par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au BAILLEUR, dans les deux mois de la réception de la lettre portant la vente à sa connaissance.

A défaut de réponse dans ce délai, le PRENEUR sera purement et simplement déchu de ce droit de préférence.

### **14. POUVOIRS**

Tous pouvoirs sont donnés à Madame Hélène BIGOT, Directeur du Patrimoine Départemental et du Droit des Sols auprès du Conseil Général 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.

**15. DONT ACTE**

Rédigé sur neuf (10) pages,

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le Président du Conseil Général du Haut-Rhin soussigné.

L'AN DEUX MILLE HUIT

A COLMAR, le

POUR LE CAUE

POUR LE DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN  
Le Vice-Président du Conseil Général

Rémy WITH

LE PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL

Charles BUTTNER