

## CONVENTION DE PORTAGE FONCIER SCHAEFFERSHEIM – lieu-dit 'Kirchfeld'

### ENTRE :

**L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ALSACE** (EPF d'Alsace), établissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège est à STRASBOURG (67000), 3 rue Gustave Adolphe Hirn, identifié au SIREN sous le numéro 507 679 033 ;

Représenté par M. Benoît GAUGLER, Directeur, nommé auxdites fonctions par une délibération du Conseil d'administration du 17 décembre 2014, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes conformément à l'article L. 324-6 du Code de l'urbanisme et d'une délibération du conseil d'administration en date du 17 mars 2021.

*Désigné ci-après par « L'EPF D'ALSACE »*

### ET :

**Le Collectivité européenne d'Alsace**, ayant son siège à la Collectivité européenne d'Alsace, Place du Quartier Blanc, F-67964 Strasbourg Cedex 9, identifiée au SIREN sous le numéro 200 094 332 ;

Représentée par Monsieur Frédéric BIERRY, Président de la Collectivité européenne d'Alsace, spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de la commission permanente du 31 mai 2021.

*Désignée ci-après par « La Collectivité »*

## EXPOSE

### **I – Adhésion**

Le Collectivité européenne d'Alsace est membre de l'EPF d'Alsace depuis sa création le 1<sup>er</sup> janvier 2021.

### **II – Demande d'intervention**

Aux termes d'un courrier en date du ++ ++++++ 20++, la Collectivité européenne d'Alsace a sollicité l'intervention de l'EPF d'Alsace pour acquérir et porter le bien ci-dessous désigné dans le but de réaliser un projet de parking de covoiturage et, le cas échéant, de permettre la revente d'une partie du bien aux entreprises implantées à proximité de ce dernier en vue de permettre leur extension dans l'hypothèse où celles-ci en exprimeraient ultérieurement le souhait.

### **III – Délibération de la CeA**

La commission permanente du Conseil de la CeA a accepté les termes de la présente convention par une délibération en date du 31 mai 2021.

### **IV – Délibération de l'Établissement Public Foncier d'Alsace**

Le Conseil d'Administration de l'EPF d'Alsace a donné un avis de principe favorable à l'acquisition du bien ci-dessous désigné le 14 octobre 2020, et un accord financier le 17 mars 2021.

## **V – Avis du Domaine**

L'acquisition sera réalisée à l'amiable par l'EPF d'Alsace au prix de TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT EUROS (375.280,00 €) net vendeur, dans le respect du cadre donné par France Domaine (valeur vénale), sous avis n° 2020/2612674 du 26 octobre 2020.

***Ceci exposé, il est passé à la convention de portage,***

### **ARTICLE 1 : OBJET**

La présente convention a pour objet de définir les conditions de portage foncier entre les parties du bien ci-dessous désigné :

#### **DESIGNATION**

**A SCHAEFFERSHEIM (Bas-Rhin) 67150, au lieu-dit 'Kirchfeld'**

**Des terres à usage agricole,**

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit - Adresse	Nature	Zonage	Surface		
					ha	a	ca
3	112	'Kirchfeld'	Terres	UX	01	49	60
	113				00	38	04
<b>Superficie totale</b>					<b>01</b>	<b>87</b>	<b>64</b>

***Tel que cet immeuble s'étend, se poursuit et se comporte avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.***

### **ARTICLE 2 : MODALITÉS DE GESTION ET DE CESSION**

Conformément au Règlement Intérieur de l'EPF d'Alsace, validé par délibérations du Conseil d'Administration, les modalités d'intervention de l'EPF d'Alsace pour le portage de cette opération sont définies comme suit :

#### **2.1. Pendant la période de portage**

- L'EPF d'Alsace assume ses responsabilités de propriétaire du bien acquis pour le compte de la CeA ;
- La CeA s'engage à ne pas faire usage du bien sans y avoir été autorisée au préalable par l'EPF d'Alsace ;

- La CeA s'engage à ne pas autoriser l'occupation du bien à titre onéreux ou gratuit, sans l'accord préalable de l'EPF d'Alsace. En cas d'occupation à titre onéreux pendant la durée de portage, les indemnités d'occupation seront perçues par l'EPF d'Alsace qui les intégrera dans le bilan de gestion annuel ;
- La CeA s'engage à n'entreprendre aucun aménagement ou travaux sans y avoir été autorisée au préalable par l'EPF d'Alsace.

## **2.2. A la fin du portage**

- La CeA s'engage à racheter ou à faire racheter par un organisme désigné par ses soins, à l'EPF d'Alsace, sans condition, au plus tard à la fin de la période de portage, le bien objet des présentes.
- L'EPF d'Alsace n'ayant pas vocation à être aménageur, la vente du bien interviendra avant la phase opérationnelle du projet détaillée dans au paragraphe II de l'« EXPOSE »

## **ARTICLE 3 : MODALITES FINANCIERES**

La CeA s'engage à faire face aux entières conséquences financières entraînées par l'intervention de l'EPF d'Alsace.

### **3.1. Définition des postes**

- **Le prix principal d'acquisition** du bien est celui figurant dans l'acte d'acquisition ; ce prix ne pourra en aucun cas être revu à la hausse ou à la baisse lors du calcul du prix de rétrocession et ce quelle que soit la raison du changement de valeur.
- **Les frais d'acquisition** sont composés notamment des frais de notaires, des indemnités d'éviction ou de remplacement, des frais éventuels d'avocat, d'expert, de géomètre et/ou d'intermédiaires (agence immobilière,...).
- **Les coûts de travaux -éventuels-** sont composés des travaux de protoaménagement (dépollution, concessionnaires de réseaux) et des prestations intellectuelles nécessaires à la réalisation desdits travaux (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage, Maîtrise d'Œuvre, Pilote de chantier (OPC), Coordonnateur Sécurité et Protection de la santé (CSPS), Contrôleur technique, ...) réalisés en Maîtrise d'Ouvrage directe par l'EPF d'Alsace.
- **Les frais de gestion** du bien sont composés des impôts, taxes et charges de propriété (assurances,...) et plus généralement toute dépense liée à la bonne gestion du bien pendant la durée de portage (dont la CeA n'aurait pas fait son affaire personnelle).
- **Les frais de portage** (ou frais d'intervention) correspondent à la rémunération de l'EPF d'Alsace pour le portage foncier du bien. Ils sont calculés au regard de la valeur du stock, c'est-à-dire :
  - Le prix d'acquisition du bien ;
  - Les frais d'acquisition ;
  - Les éventuels coûts de travaux.

### **3.2. Pendant la période de portage foncier**

- La CeA s'engage à rembourser à l'EPF d'Alsace, chaque année, à la date anniversaire de la signature de l'acte de vente, les **frais de gestion** du bien éventuellement minorés des recettes de gestion (remboursement des indemnités d'occupation/loyers, d'assurances, de dépôt de garantie, de dégrèvement de taxe foncière, d'électricité,...)

- Si des travaux étaient réalisés par l'EPF d'Alsace, la CeA s'engage à rembourser à l'EPF d'Alsace, en fin de portage, les **coûts des travaux** ;
- La CeA s'engage à payer à l'EPF d'Alsace, chaque année, à la date anniversaire de la signature du premier acte de vente, les **frais de portage**, calculés comme suit : un taux fixe de 2% HT\* de la valeur du bien en stock\*\*, pour les opérations d'extension urbaine.

\*TVA en sus

\*\*La valeur du bien en stock est constituée du prix principal d'acquisition, des frais d'acquisition et des éventuels coûts de travaux, tels que définis à l'article 3.1.

### **3.3. A la fin du portage foncier**

La CeA s'engage à rembourser à l'EPF d'Alsace les différents postes financiers résiduels, à savoir :

- la valeur du stock résiduel (prix principal d'acquisition, frais d'acquisition et éventuels coûts de travaux non remboursés) lors de la cession totale du bien qu'elle intervienne au terme de la durée de portage ou de manière anticipée.
- les frais de gestion et des frais de portage restants dus à la date de cession. Ils seront minorés en cas de perception d'indemnités d'occupation/loyers par l'EPF d'Alsace pour le bien porté et de remboursement anticipé en capital effectué par la collectivité ou remboursement d'assurances, de dépôt de garantie, d'électricité,... En cas d'exercice d'un droit de préemption (SAFER, preneur rural...) lors de la rétrocession du bien, le solde des frais de portage restera dû et ceux déjà facturés ne seront pas récupérables par le département.
- et le coût des éventuels travaux engagés par l'EPF d'Alsace.

#### **ARTICLE 4 : DUREE DE LA CONVENTION**

La présente convention est conclue pour une **durée ferme de CINQ (5) ans**.

Ladite convention produira tous ses effets à compter du jour de sa signature ; les frais de portage et de gestion commenceront à courir quant à eux à compter de la signature du premier acte d'acquisition par l'EPF d'Alsace.

Ses effets prendront fin lorsque le bien concerné par la présente convention aura été cédé par l'EPF d'Alsace et que les comptes financiers auront été apurés.

Ladite convention pourra exceptionnellement faire l'objet d'une demande unique de prorogation par la CeA, sous réserve de l'accord préalable du Conseil d'administration de l'EPF d'Alsace et de l'organe délibérant de la collectivité.

Toute prorogation, quelle que soit sa durée, fera l'objet d'un avenant à la présente convention et d'un remboursement du capital (prix et frais d'acquisition) à terme. Cette prorogation emportera le cas échéant prorogation de l'éventuelle convention de mise à disposition conclue au profit de la CeA.

#### **ARTICLE 5 : CESSION ANTICIPEE ET/OU PARTIELLE DU BIEN**

Toute demande de cession anticipée du bien devra revêtir la forme d'une délibération de l'organe délibérant de la Collectivité.

En cas de cession anticipée partielle, la présente convention continuera à produire tous ses effets pour la partie du bien non cédée par anticipation.

En cas de cession du bien au cours de la première année, les frais de portage restent acquis à l'EPF d'Alsace et seront facturés à la CeA. En cas de cession au cours des années suivantes, les frais d'intervention de l'EPF seront facturés *pro rata temporis*.

## **ARTICLE 6 : PROMESSE D'ACHAT**

La présente convention vaut promesse unilatérale d'achat par la CeA, du bien objet des présentes situé à SCHAEFFERSHEIM, figurant au cadastre sous-section 3 numéros 112 et 113.

L'EPF d'Alsace, BENEFCIAIRE accepte la présente promesse d'achat en tant que promesse, se réservant la faculté d'en demander la réalisation.

La levée d'option par l'EPF d'Alsace devra intervenir au plus tard dans un délai de douze (12) mois à compter de la fin de la durée initiale ou prolongée du portage :

- par exploit d'huissier,
- par LRAR,
- directement par la signature de l'acte de rétrocession au profit de la collectivité,
- ou bien par la mise en demeure prévue à l'article 7 de la présente convention.

La levée d'option dans le délai formera la vente de son seul fait sans rétroactivité. La vente devra être constatée, par acte notarié ou administratif, dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de la levée d'option.

Le prix du bien objet de la présente promesse d'achat sera déterminé en additionnant toutes les sommes figurant au paragraphe « Définition des postes » et d'une manière générale le prix de rétrocession sera composé du prix d'acquisition payé par l'EPF d'Alsace ainsi que de toutes les dépenses engagées par lui pour l'acquisition, l'administration et la conservation du bien. Si, en dépit de toutes les diligences et vérifications effectuées par l'EPF d'Alsace préalablement à l'acquisition et au portage, il est découvert pendant la durée du portage une source de pollution autre que celles déjà éventuellement connues, la présente promesse ne sera pas caduque et le prix d'acquisition ne sera pas minoré en raison de la pollution éventuellement découverte.

Il est ici précisé que si la résiliation de plein droit prévue à l'article 7 est poursuivie, elle n'emportera pas résiliation de la présente promesse d'achat et constituera dans ce cas le point de départ des douze mois pour lever l'option.

Il est entendu entre les PARTIES qu'en raison de l'acceptation par l'EPF d'Alsace, BENEFCIAIRE de la promesse faite par le représentant de la Collectivité, PROMETTANT, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel.

Il est ici précisé qu'en cas de division du bien et de reventes anticipées par l'EPF d'Alsace, à la demande et pour le compte de la Collectivité, à son profit ou au profit de tiers éventuels, la présente promesse d'achat continuera à produire ses effets pour le surplus restant encore appartenir à l'EPF d'Alsace.

**ARTICLE 7 : RÉSILIATION POUR INEXÉCUTION**

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des PARTIES, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes.

En cas de manquement aux obligations contractuelles, une mise en demeure sera envoyée par l'une des parties à l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception.

A l'issue d'un délai de deux mois après la mise en demeure restée infructueuse, la présente convention sera résiliée de plein droit. Cette résiliation sera constatée par lettre recommandée avec accusé de réception. En cas de résiliation, l'EPF d'Alsace pourra exiger l'acquisition immédiate par la collectivité des biens portés ou la prise de dispositions de nature à vendre les biens.

**ARTICLE 8 : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

Fait à STRASBOURG, en deux exemplaires, le .....

M. Benoît GAUGLER

M. Frédéric BIERRY

Directeur de l'EPF d'Alsace

Président de la Collectivité européenne d'Alsace