

Direction Générale Adjointe Ressources

Direction Appui et Pilotage

Service des Opérations Foncières Sud

ACTE N°
AVENANT N° 1
AU BAIL EMPHYTEOTIQUE
DES 11 ET 24 JUILLET 2019

Fait en l'Hôtel de la Collectivité européenne d'Alsace,

Le _____, pour le bailleur,

Le _____, pour les copreneurs,

Par devant nous soussignés, Monsieur Frédéric BIERRY, Président du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace, agissant en sa qualité d'Officier Public, ont comparu :

- 1) La Collectivité européenne d'Alsace, avec siège Place du Quartier Blanc 67000 STRASBOURG, identifiée sous le numéro SIREN 200 094 332 venant aux droits du Département du Haut-Rhin, en vertu de l'article 10 de la loi n° 2019-816 du 2 août 2019, représentée par Monsieur Pierre BIHL, 1^{er} Vice-Président, agissant au nom et pour le compte de la Collectivité européenne d'Alsace, en vertu de la délibération du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace du 13 juillet 2021 certifiée exécutoire le 20 juillet 2021 et de la délibération de la Commission permanente de la Collectivité européenne d'Alsace en date du XXX certifiée exécutoire le XXX, jointe en annexe 1 au présent acte,

Bailleur, d'une part,

2. a) La Communauté de Communes de la Vallée de Saint-Amarin représentée par Madame Jeanne STOLTZ NAWROT, Conseillère communautaire déléguée dûment habilitée à l'effet des présentes par délibération du Conseil Communautaire en date du XXX, jointe en annexe 2 au présent bail,

et

- b) L'Association pour la Gestion et l'Animation du Parc Textile de Wesserling, avec siège rue du Parc à HUSSEREN- WESSERLING, représentée par Monsieur François TACQUARD, Président, agissant au nom et pour le compte de l'association en vertu des délibérations du Conseil d'Administration en date du XXX, dont un extrait demeurera joint en annexe 3 au présent acte,

Ci-après dénommés « LES COPRENEURS », agissant solidairement, d'autre part,

Lesquels ont déclaré ce qui suit :

EXPOSE

Le Département du Haut-Rhin, aux droits duquel vient la Collectivité européenne d'Alsace, a consenti en date des 11 et 24 juillet 2019, un bail emphytéotique d'une durée de 18 ans au profit de l'Association pour la Gestion et l'Animation du Parc

Textile de Wesserling (AGAPTW), et de la Communauté de Communes de la Vallée de Saint-Amarin, copreneurs susnommés, avec effet au 1^{er} juillet 2019, portant sur des biens immobiliers situés à HUSSEREN-WESSERLING, inclus dans le site dit « du Parc Textile de Wesserling ».

Par courrier cosigné du 21 octobre 2020, l'Association pour la Gestion et l'Animation du Parc Textile de Wesserling et la Communauté de Communes de la Vallée de Saint-Amarin ont fait connaître au BAILLEUR leur volonté de réaliser des travaux de rénovation du restaurant inclus dans le bail emphytéotique conclu en date du 8 juillet 2016 avec l'Association pour la Gestion et l'Animation du Parc Textile de Wesserling. La Communauté de Communes de la Vallée de Saint-Amarin souhaitant prendre en charge une partie des travaux, les demandeurs sollicitent le transfert de ce bâtiment dans le bail emphytéotique commun des 11 et 24 juillet 2019.

Après avoir pris connaissance de ce projet, la Commission permanente du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace, dans sa séance du XXX, a décidé de réserver une suite favorable à cette demande.

L'avenant n° 2 au bail emphytéotique du 8 juillet 2016 au profit de l'Association pour la Gestion et l'Animation du Parc Textile de Wesserling a été signé le XXX et a eu pour effet de supprimer la parcelle supportant le restaurant de la liste des biens mis à sa disposition de l'association.

Aussi, à la demande des COPRENEURS susnommés, le BAILLEUR accepte de mettre à disposition sa propriété, ci-dessous désignée, par bail emphytéotique aux clauses et conditions ci-dessous.

ARTICLE 1. – OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant au bail emphytéotique des 11 et 24 juillet 2019 a pour objet :

- De prendre acte de la modification intervenue dans la désignation des parties suite à la création de la Collectivité européenne d'Alsace,
- De modifier la liste des biens mis à la disposition des COPRENEURS, pour y intégrer la parcelle supportant le bâtiment du restaurant ci-après désignée à l'article 3.

ARTICLE 2. – MODIFICATION DES PARTIES

En application de la loi n° 2019-816 du 2 août 2019, la Collectivité européenne d'Alsace s'est substituée aux Départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin à compter du 1^{er} janvier 2021 dans tous leurs droits et obligations.

Ainsi la Collectivité européenne d'Alsace se substitue depuis le 1^{er} janvier 2021 au Département du Haut-Rhin dans tous les droits et obligations établis par le bail emphytéotique des 11 et 24 juillet 2019.

ARTICLE 3. – MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DU BAIL

A compter de la signature du présent avenant, la parcelle cadastrée commune de HUSSEREN WESSERLING section AI n° 136 est ajoutée à la liste des biens mis à la disposition des COPRENEURS, de sorte que l'article 2. DESIGNATION DES BIENS du bail est remplacé comme suit :

« Le BAILLEUR met à disposition des COPRENEURS, les biens bâtis et non bâtis situés sur les parcelles cadastrées comme suit :

Section	N°	Lieu-dit cadastral	Nature	Surf. ares
Commune de HUSSEREN-WESSERING :				
AI	140 /35	Wesserling	Terrains d'agrément, sol.	524,37
AI	136 /35	Wesserling	Sol	1,42
AH	3	Wesserlinger Raine	Sol, Terrains d'agrément.	494,59
TOTAL :				1 020,38

Telles que représentées en jaune sur le plan annexé (annexe 4).

Ces biens comprennent notamment les éléments suivants :

- Le corps principal et l'aile Nord du bâtiment dit « le Château »
- Un bâtiment de restaurant comportant également une partie habitation, dit « Villa Monier »
- Les jardins du domaine
- Un parc arboré, des cheminements et des espaces verts
- Une ferme comportant une étable, un chalet, des sanitaires publics et des pâturages.

L'ensemble de ces biens est ci-après désigné « L'IMMEUBLE ».

Les COPRENEURS déclarent parfaitement connaître les biens pour les avoir visités en vue des présentes et s'être entourés de tous les éléments d'information nécessaires à tous égards. »

ARTICLE 4. - MODIFICATION DE L'ARTICLE 4. CHARGES ET CONDITIONS

A compter de la signature du présent avenant, l'article 4.1 Situation des charges et hypothèques est complété comme suit :

« - La parcelle section AI n° 136/35 fait l'objet d'une mention sur immeuble :

Numéro AMALFI : M2008SAM000294

Type : Classement monument historique

Précision sur le type : Autre voir dans complément d'info

Complément d'information :

- N° d'ordre de l'inscription : 6

- Fondement(s) : arrêté Préfectoral du 18/02/1998 émis par Région Alsace à Strasbourg

- Texte de la mention : l'immeuble a été inscrit sur l'Inventaire supplémentaire des Monuments Historiques du Parc de Wesserling

- Informations complémentaires : Colonne Observations : Imm. n°283 divisé; maint.

n°299, 300 et 301 - Imm. n°279 divisé; maint. n°279 et 302 - Reporté avec l'imm. n°301

- Reporté avec l'imm. n°184 - Imm. n°280 divisé; maint. n°280 et 308 - Imm. n°299

divisé, maint. n°299 et 309 - Reporté avec les imm. n°308 et 309, 231 - Imm. n°299

divisé, maint. n°299, 310, 311 - Reporté avec les imm. 293, 297, 299, 310 - Imm. n°311

divisé, maint. n°311, 312 et 313 - Imm. n°313 divisé, maint. n°313 et 316 - Reporté avec

l'imm. n°313 ».

ARTICLE 5. - MODIFICATION DE L'ARTICLE 11. CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

A compter de la signature du présent avenant, l'article 11.1.2. Information faite aux COPRENEURS est complété comme suit :

« Conformément aux dispositions réglementaires, le bailleur a fourni aux COPRENEURS qui le reconnaissent, le dossier de diagnostic technique relatif à l'immeuble section AI n° 136/35 comprenant les documents relatés ci-après. Ces documents ont été établis par un technicien répondant aux critères de compétence prévus par la loi, ainsi qu'il résulte de l'attestation qui demeurera annexée aux présentes.

RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

Conformément aux dispositions des articles L 1334-5 et L 1334-7 du Code de la Santé Publique, un constat de risque d'exposition au plomb doit être produit lors de la location de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949.

Le constat de risque d'exposition au plomb a été établi le 20/06/2016 par la société BUREAU VERITAS dont le siège se trouve à Neuilly-sur-Seine, pour le logement d'habitation se trouvant à l'étage de l'immeuble dit « Villa Monier », cadastré sous commune de Husseren-Wesserling, section AI parcelle n° 136/35.

Ce constat fait état de présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur, mais note l'absence de situations de risques de saturnisme infantile ou de dégradation du bâti selon l'article 8 de l'arrêté du 19 août 2011.

Le constat de risque d'exposition au plomb est intégré au dossier de diagnostic technique remis ce jour aux COPRENEURS.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)

Le bâtiment implanté sur la parcelle cadastrée sous commune de Husseren-Wesserling section AI n° 136/35, dit « Villa Monier », 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 L. 134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Des Diagnostics de Performance Energétique (DPE) ont été établis le 28/06/2016 par la société BUREAU VERITAS dont le siège se trouve à Neuilly-sur-Seine, dont un pour le restaurant situé au rez-de-chaussée et un pour le logement situé au 1^{er} étage.

Tous les DPE ci-dessus mentionnés sont intégrés au dossier de diagnostic technique remis ce jour au preneur.

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 Dossier Technique Amiante (DTA) a été établi le 23 juin 2016 par la société BUREAU VERITAS dont le siège se trouve à Neuilly-sur-Seine pour le bâtiment implanté sur la parcelle cadastrée sous commune de Husseren-Wesserling section AI n° 136/35, dit « Villa Monier ».

Les conclusions de ce DTA révèlent la présence d'amiante, selon détails mentionnés dans les diagnostics intégrés au dossier de diagnostic technique remis ce jour aux COPRENEURS.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Conformément aux dispositions de l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité doit être fourni pour les locaux à usage d'habitation comportant une installation réalisée depuis plus de 15 ans.

Le 1er étage de l'immeuble dit « Villa Monier » cadastré sous commune de Husseren-Wesserling, section AI parcelle n° 136/35 étant affecté à l'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité a été établi par M. Gérard DENIS, 5 rue Victor Schoelcher, 68200 MULHOUSE, le 28/06/2016. Ce constat fait indique que l'installation intérieure d'électricité comporte les anomalies suivantes :

- Le dispositif assurant la coupure d'urgence n'est pas situé à l'intérieur du logement ou dans un emplacement accessible directement depuis le logement.
- L'installation comporte des matériels électriques inadaptés à l'usage.

Ce constat est intégré au dossier de diagnostic technique remis ce jour au preneur.

Les autres locaux du bâtiment n'étant pas à usage d'habitation, aucun état de l'installation intérieure d'électricité n'est à produire en vertu des dispositions de l'article L 134-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

Conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation et notamment de l'article L. 134-6, le rapport sur l'état de l'installation intérieure de gaz « naturel » doit être fourni pour les locaux à usage d'habitation situés dans une partie privative et comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de 15 ans.

Un seul local à usage d'habitation existe sur le site concerné par le présent bail emphytéotique, à savoir le logement situé au 1er étage de l'immeuble dit « Villa Monier », cadastré sous commune de HUSSEREN-WESSERLING section AI n° 136. Toutefois, ce logement étant desservi par l'installation de chauffage collectif de l'immeuble, il ne bénéficie pas d'une installation individuelle. Aussi, l'IMMEUBLE objet du présent acte n'est pas concerné par cette obligation. »

ARTICLE 6. - EFFET DE L'AVENANT

Le présent avenant prend effet à compter de sa signature.

ARTICLE 7. - DEPOT DE LA MINUTE ET ENREGISTREMENT

Le présent acte, dont la minute sera déposée au siège de la Collectivité européenne d'Alsace, sera enregistré conformément aux dispositions du Code Général des Impôts.

Dont acte sur six (6) 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 de la Collectivité européenne d'Alsace, ainsi qu'il suit :

LES COPRENEURS,
L'Association pour la Gestion et
l'Animation du Parc Textile de
Wesserling
Le Président,
François TACQUARD

La Communauté de Communes de
la Vallée de Saint-Amarin
La Conseillère communautaire
déléguée,
Jeanne STOLTZ-NAWROT

LE BAILLEUR,
La Collectivité européenne d'Alsace,
Le 1^{er} Vice-Président
Pierre BIHL

L'OFFICIER PUBLIC,
Le Président du Conseil de
la Collectivité européenne d'Alsace,
Frédéric BIERRY