

**BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF
SUR LA STATION DE POMPAGE
DU CHATEAU DU HAUT-KOENIGSBOURG
ET
DROIT D'USAGE DE L'EAU**

PAR-DEVANT Monsieur Frédéric BIERRY, agissant en sa qualité de Président de la Collectivité européenne d'Alsace, habilité en vertu de l'article L.1311-14 du Code général des collectivités territoriales à recevoir et authentifier les actes concernant les baux passés en la forme administrative passés par la Collectivité européenne d'Alsace, en vue de leur publication au Livre Foncier,

ONT COMPARU

La **COMMUNE DE SÉLESTAT**, identifiée au SIREN sous le numéro 216704627 représentée par son maire en exercice, Monsieur Marcel BAUER, dûment habilité à la signature des présentes par délibération n°XXX du conseil municipal en date du XXX,

Ci-après désignée indifféremment, même en cas de pluralité, par le vocable le "**Bailleur**"

D'UNE PART,

ET

La **COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE**, identifiée au SIREN sous le numéro 200094332, organisme de droit public doté de la personnalité morale, dont le siège est à STRASBOURG (67964), 1 Place du Quartier Blanc-

Ci-après désigné indifféremment, même en cas de pluralité, par le vocable "**l'Emphytéote**", le "**Preneur**" ou le "**Bénéficiaire**".

D'AUTRE PART

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Suivant un bail emphytéotique conclu le 22 octobre 1904, la Ville de Sélestat a donné à bail au représentant de l'empereur allemand Guillaume II, pour une durée de 99 ans sous la forme d'un bail emphytéotique, le bâtiment de la station de pompage du Château du Haut-Koenigsbourg.

Cet ouvrage qui est encore en fonction aujourd'hui, comprend un dispositif de pompage au sous-sol et permet d'alimenter le Château du Haut-Koenigsbourg en eau si besoin ponctuellement, étant précisé que l'alimentation en eau potable se fait actuellement au travers du raccordement au réseau d'eau potable d'Orschwiller.

Le site comporte un second bâtiment assurant les fonctions de réservoir d'eau.

Ces deux ouvrages sont inscrits au titre des monuments historiques.

Le bail emphytéotique évoqué est échu depuis 2003, sans que la Ville de Sélestat et l'Etat français encore propriétaire du Château du Haut-Koenigsbourg à cette date, n'aient formalisé la poursuite de la mise à disposition.

Le Département du Bas-Rhin est ensuite devenu propriétaire du Château du Haut-Koenigsbourg avec effet au 1^{er} janvier 2007 consécutivement à une convention de transfert conclue avec l'Etat en date du 29 décembre 2006 en application de l'article 97 de la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ainsi que du décret n°2005-836 du 20 juillet 2005.

Le Département du Bas-Rhin intervenait ponctuellement sur le dispositif de pompage au titre notamment de travaux de maintenance et d'entretien, nécessaires à la sécurité et au bon fonctionnement de l'approvisionnement en eau potable du Château du Haut-Koenigsbourg. Cette mise à disposition par la Ville de Sélestat au bénéfice du Département du Bas-Rhin s'est faite sans formalisme particulier.

La Collectivité européenne d'Alsace venant au droit du Département du Bas-Rhin depuis le 1^{er} janvier 2021 poursuit les opérations d'entretien et de maintenance afin de maintenir le site en état et d'assurer la desserte en eau du Château du Haut-Koenigsbourg en cas de besoins ou de défaillance du raccordement au réseau d'eau potable d'Orschwiller.

Par ailleurs, par convention du 22 octobre 1904, la Ville de Sélestat a également accordé au représentant de l'empereur allemand Guillaume II, pour une durée de 99 ans, un droit d'usage de l'eau prélevée sur le site de la station de pompage pour l'approvisionnement en eau potable du Château du Haut-Koenigsbourg.

Cette convention est également arrivée à échéance, sans qu'un nouveau droit d'usage n'ait été formalisé à l'égard de l'Etat français ou du Département du Bas-Rhin.

Une copie dudit bail emphytéotique et de la convention valant droit d'usage de l'eau demeure ci-annexée.

Annexe n°1

La Ville de Sélestat et la Collectivité européenne d'Alsace ont souhaité régulariser cette situation et formaliser, d'une part, la mise à disposition de la station de pompage et du réservoir d'eau attenant et, d'autre part, le droit d'usage de l'eau de ce site afin de pérenniser la desserte en eau du Château du Haut-Koenigsbourg ainsi qu'encadrer les modalités de maintenance et d'entretien du site.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT

SECTION 1 : DISPOSITIONS GENERALES

La présente « Section 1 » comporte des dispositions générales encadrant le présent contrat.

1. OBJET DU CONTRAT

1.1. Le Bailleur donne à Bail au Preneur, qui l'accepte, les Biens désignés à l'article 11 du présent contrat, afin d'une part, de pérenniser la desserte en eau du Château du Haut-Koenigsbourg ainsi que, d'autre part, d'encadrer les modalités de maintenance et d'entretien des Biens.

1.2. Ce Bail constitue un bail emphytéotique administratif conclu en application de l'article L.1311-2 du Code général des collectivités locales et dans les conditions définies par la présente convention.

1.3. La Commune de Sélestat accorde également à la Collectivité européenne d'Alsace un droit d'usage de l'eau prélevé sur le site de la station de pompage pour l'approvisionnement en eau du Château du Haut-Koenigsbourg, dans les conditions définies par la présente convention.

2. DECLARATIONS DES PARTIES

Le **Bailleur** et le **Bénéficiaire** déclarent :

- Que leurs qualités indiquées en tête des présentes sont exacts.
- Que le service des Domaines a rendu un avis en date 09/09/2022 pour la mise à disposition des Biens précités.

Annexe 2

- Que cette mise à disposition du domaine public de la Commune de Sélestat n'a pas fait l'objet d'une procédure de sélection préalable telle qu'exigée au titre de l'article L.2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques car l'utilisation du site par la Collectivité européenne d'Alsace n'a pas une finalité d'exploitation économique.

3. DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

3.1. Concernant la Commune de Sélestat

- Avis de situation au Répertoire SIRENE.

Annexe n°3

3.2. Concernant la Collectivité européenne d'Alsace

- Avis de situation au Répertoire SIRENE.

Annexe n°4

4. PRESENCE - REPRESENTATION

4.1. Concernant le Bailleur

La collectivité territoriale dénommée **COMMUNE DE SÉLESTAT** est représentée à l'acte par :

Monsieur Marcel BAUER, maire, élu à cette fonction suivant le procès-verbal du Conseil municipal du 6 juillet 2020 dont copie de l'extrait des délibérations demeure ci-annexée,

Et spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération n°11 du Conseil municipal du 31 juillet 2020,

Lesdits documents demeurant ci-annexés.

Annexes n°5 et 6

4.2. Concernant le Preneur

4.2.a. La Collectivité européenne d'Alsace a été créée, avec effet au 1^{er} janvier 2021, par le décret n°2019-142 du 27 février 2019 lequel dispose en son article 1^{er} que « *les départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin sont regroupés sous le nom de "Collectivité européenne d'Alsace " »*.

La loi n°2019-816 du 02 août 2019 relative aux compétences de la Collectivité Européenne d'Alsace confirme en son article 1^{er} que « *A compter du 1er janvier 2021, les départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin sont regroupés sous le nom de « Collectivité européenne d'Alsace »*.

4.2.b. La collectivité territoriale dénommée **COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE** est représentée à l'acte par Monsieur Pierre BIHL, 1^{er} Vice-Président de la Collectivité européenne d'Alsace

Et spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'un arrêté n°2021-188-DAJ du 13 juillet 2021 et d'une délibération n°XXX du XX de la Commission Permanente du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace,

Lesdites délibérations demeurant ci-annexées.

Annexe n°7

Etant ici précisé que :

- la délibération n°XX du XX a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance, le XX et transmise à la Préfecture le XX et n'a fait l'objet d'aucun recours à la date des présentes, toutefois le délai de recours n'était pas encore expiré, elle n'est pas encore devenue définitive.

Le caractère définitif de ladite délibération est une condition suspensive des présentes.

5. 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 des conditions financières convenues ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

6. CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

7. DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

8. FORMALISME LIE AU BAIL ET A SES ANNEXES

Le présent bail et, le cas échéant, les conventions conclues pour la réalisation de l'opération d'intérêt général objet des présentes ainsi les annexes qui y sont jointes constituent un ensemble contractuel indissociable.

9. REGLEMENT DES DIFFERENDS ET JURIDICTION COMPETENTE

9.1. Règlement des différends

Pour tout différend relatif à l'exécution de la présente convention, les parties conviennent de se rapprocher pour tenter une conciliation amiable, sans que cette tentative ne puisse être inférieure à 3 mois et supérieure à 6 mois.

9.2. Litige et juridiction compétente

Conformément aux dispositions de l'article L.1211-3 du Code général des collectivités territoriales, les litiges relatifs au présent contrat sont de la compétence du Tribunal Administratif de Strasbourg – 31 Avenue de la Paix à 67000 Strasbourg.

SECTION 2 : BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

La présente « Section 2 » comporte des dispositions relatives aux modalités d'exécution du bail emphytéotique administratif objet du présent contrat, consenti par la Commune de Sélestat à la Collectivité européenne d'Alsace conformément à l'article 1^{er} (1.1. et 1.2.) ci-avant.

10. DUREE DU BAIL

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de CINQUANTE (50) ANS à compter du 1^{er} janvier 2023 pour se terminer le 31 décembre 2073.

En aucun cas, le Bail ne pourra faire l'objet d'une prolongation par tacite reconduction.

À l'expiration de la durée du Bail, le Preneur, ou ses ayants droit, ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement du présent contrat.

11. IDENTIFICATION DES BIENS ET APPARTENANCE DOMANIALE

11.1. Identification des Biens

Les Biens objet du présent bail sont au nombre de deux bâtiments :

- le bâtiment de la station de pompage du Château du Haut-Koenigsbourg.
Cet ouvrage d'environ 25 m² dont les murs sont en grès des Vosges comprend un dispositif de pompage au sous-sol, en parfait état de fonctionnement, qui permet d'alimenter le Château du Haut-Koenigsbourg en eau. Le rez-de-chaussée est inoccupé.
- le bâtiment assurant les fonctions de réservoir d'eau, d'environ 15 m², également en grès des Vosges et en parfait état de fonctionnement.

Un plan de situation et une vue aérienne identifiant ces deux bâtiments sont annexés au présent bail.

Annexe n°8

Ces deux bâtiments sont inscrits au titre des monuments historiques depuis un arrêté du 01 septembre 1991. L'inscription porte sur les façades, toitures et sur des éléments annexes de la station de pompage.

Annexe n°9

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance du Bien pour l'avoir vu et visité dès avant ce jour.

11.2. Appartenance domaniale des Biens

11.2.a. Selon l'article L.2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, le domaine public d'une personne publique telle qu'une collectivité territoriale, est constitué des biens lui appartenant qui sont notamment affectés à un service public pourvu qu'en ce

cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.

Le bâtiment de la station de pompage comme le bâtiment abritant le réservoir d'eau objet du présent bail ont fait l'objet de divers aménagements indispensables, notamment le dispositif de pompage nécessaire à l'acheminement de l'eau de source, prélevé sur le site, vers le Château du Haut-Koenigsbourg.

Ces aménagements utiles ponctuellement à l'approvisionnement en eau du Château du Haut-Koenigsbourg permettent l'exécution d'une mission du service public local de l'eau selon l'article L.2224-7 du Code général des collectivités territoriales.

11.2.b. Ces ouvrages relèvent ainsi du domaine public de la commune de Sélestat.

12. IDENTIFICATION DE LA PARCELLE ET APPARTENANCE DOMANIALE

12.1. Identification de la parcelle

Le bâtiment de la station de pompage comme le bâtiment abritant le réservoir d'eau objet du présent bail, propriété de la Ville de Sélestat sont situés sur le ban de la commune d'Orschwiller et sont **cadastres** :

Section 11 Parcelle n°26, d'une superficie de 4,66 ares.

Un extrait de plan cadastral est joint en annexe du présent bail.

Annexe 10

12.2. Origine de propriété de la parcelle et appartenance domaniale

12.2.a. Les Biens donnés à bail appartiennent à la commune de Sélestat pour l'avoir acquis en 1898.

L'immeuble acquis par la Commune de Sélestat a été inscrit au Livre Foncier le 07 septembre 1904.

12.2.b. La parcelle précitée appartient au domaine privé de la commune de Sélestat.

Annexe 11

12.3. Accès à la parcelle et aux Biens

L'accès à la parcelle et aux Biens précité se fait par la Route Départementale n°159.

13. DESTINATION DES BIENS

Les Biens donnés à bail, par les infrastructures qu'ils comportent et telles que décrites à l'article 11.1., sont exclusivement destinés à approvisionner, ponctuellement en eau, le Château du Haut-Koenigsbourg nécessaire au fonctionnement de ce site culturel, étendard de l'économie touristique alsacienne et de la filière castrale qui est un service public culturel et touristique jouant un rôle important d'équipement culturel de proximité poursuivant un objectif d'intérêt général d'accessibilité à la Culture pour tous les publics.

Cette destination s'entend de manière exclusive, à l'exception de toute autre activité, sauf autorisation expresse préalable du Bailleur, qui devra toutefois, en tout état de cause, présenter un caractère d'intérêt général compatible avec la qualification de bail emphytéotique administratif objet des présentes.

Aucun changement de l'usage des lieux, aucune réalisation d'ouvrages ou d'aménagements substantiels nouveaux, ne pourra intervenir sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

14.SERVITUDES

14.1. Situation des biens

Le Bailleur déclare que lesdits biens sont libres de toute occupation et de toute entrave autre que les servitudes mentionnées ci-après.

14.2. Servitudes existantes

Une convention valant reconnaissance de servitude date de 1998.

- Convention valant reconnaissance de servitude légale en forêt communale de Sélestat-Montagne relatif à la conduite souterraine comportant des tuyaux de 200mm de diamètre pour l'assainissement du château du Haut-Koenigsbourg, longueur = 1340 ml
- Convention valant reconnaissance de servitude légale en forêt communale de Sélestat-Montagne relatif à la conduite souterraine comportant des tuyaux de 80mm de diamètre alimentant en eau potable le château du Haut-Koenigsbourg depuis la station de pompage du Schaflaeger, longueur = 700 ml

Annexe N° 12

Le Preneur fera son affaire personnelle et sans recours contre le Bailleur, des servitudes de toute nature pouvant grever le Bien.

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.

14.3. Acquisition de servitudes

Le Preneur ne peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives, et le grever de servitudes passives sans l'accord préalable et écrit du Bailleur. Lesdites servitudes ne devront pas excéder la durée du Bail.

15.INFORMATIONS PARTICULIERES SUR LES BIENS

15.1. Connaissance des documents annexés

Le Preneur déclare avoir parfaite connaissance du contenu des documents qui lui ont été transmis préalablement aux présentes, et qui demeurent annexés au présent contrat, et vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur.

15.2. Déclaration relative aux sinistres

Conformément aux dispositions du IV de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, le Bailleur déclare que pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble, le Bien n'a

pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des assurances et que par ailleurs il n'a été pas lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

16. ETAT DES BIENS

Le Bailleur déclare et garantit au Preneur qu'il a porté à sa connaissance tous les éléments en sa possession relatifs à la consistance et à l'état des Biens.

Le preneur prend les Biens, qu'il déclare parfaitement connaître, dans l'état où ils se trouvent à la date de prise d'effet des présentes, sans garantie de la part du Bailleur ni recours contre ce dernier pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur ne peut élever aucune réclamation de remise en état ou d'adjonction d'équipements supplémentaires, ni exiger du Bailleur des travaux ou réparations rendus nécessaires pour adapter le bien donné à bail conformément à l'affectation telle que précisée à l'article 11.2.a. du présent contrat.

17. ETAT DES LIEUX ET MISE A DISPOSITION DES BIENS

17.1. Visite d'état des lieux

Préalablement à la signature du présent bail, les Biens donnés à bail ont fait l'objet d'une visite par les Parties qui ont dressé contradictoirement un état des lieux.

L'état des lieux signé par les Parties est joint en annexe au présent bail.

Annexe N° 13

17.2. Remise des clés

Les clés destinées à permettre l'accès à l'intérieur des deux bâtiments sont détenues par la Direction du château du Haut-Koenigsbourg : une clé sécurisée pour la station de pompage (le Syndicat Départemental des Eaux et Assainissement d'Alsace-Moselle en détient un exemplaire) et une clé non sécurisée pour l'accès à la source.

18. JOUISSANCE DES BIENS

18.1. Usage raisonnable

Le Preneur doit faire des Biens un usage raisonnable sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

Le Preneur s'oblige à prendre toutes dispositions et mesures nécessaires pour éviter au voisinage tout trouble de jouissance de telle sorte que le Bailleur ne puisse en aucune manière être recherché au sujet de ces troubles. Le Preneur garantit le Bailleur contre toute réclamation à cet égard.

Au cas, néanmoins, où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

18.2. Empiètement - Usurpations

L'Emphytéote 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.

19. OBLIGATION D'ENTRETIEN ET DE REPARATION

Le Preneur devra, pendant toute la durée du Bail, conserver en bon état d'entretien les Biens donnés à bail, et tous les aménagements ou nouvelles constructions qu'il y aura apportés, y compris les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement de la station de pompage, et effectuer à ses frais et 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 le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que cela se révélera nécessaire.

Il devra notamment effectuer à ses frais et sous sa responsabilité tous travaux de ravalement prescrits par l'autorité publique dans le temps imparti et supporter toutes amendes et pénalités en cas de retard.

Le Preneur devra dans tous les cas de travaux de construction, modification, amélioration, réfection, remplacement des installations respecter toute réglementation s'y rapportant et souscrire les polices d'assurances correspondantes.

Il s'engage à supporter toutes les conséquences préjudiciables de tous ses travaux et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Le Preneur devra faire effectuer, à ses frais, les contrôles ou diagnostics légaux et réglementaires et les travaux permettant la mise aux normes des constructions édifiées qui s'impose au propriétaire du fait d'une disposition légale et réglementaire.

Il s'engage à effectuer à ses frais et sous sa responsabilité les prestations de maintenance préventive et curative.

Ces prestations comprennent toutes les opérations qui permettent que l'ouvrage convienne toujours à l'usage pour lequel il est destiné.

Il répondra de l'incendie conformément aux dispositions de l'article 1733 du Code civil.

Conformément aux dispositions de l'article L.451-8 du Code rural et de la pêche maritime, le Preneur n'est pas obligé de reconstruire les bâtiments détruits par cas fortuit, par force majeure ou en raison d'un vice de la construction antérieure au bail.

20. CONSTRUCTIONS

Le Preneur pourra procéder aux opérations et aménagement, installations, constructions nécessaires à l'exercice de l'activité d'intérêt général, telle que précisée aux articles 1 et 11.2.a. du présent contrat. Aucune réalisation d'ouvrages ou d'aménagements substantiels nouveaux, ne pourra intervenir sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Tous éléments d'aménagement, de constructions devront être réalisés dans le respect de toutes réglementations et prescriptions d'urbanisme et conformément aux prescriptions réglementaires, aux obligations résultant des déclarations ou autorisations d'urbanisme et aux règles de l'art.

Le Preneur déclare s'engager à obtenir toutes les autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'installation, la mise en service, l'exploitation et l'entretien des installations actuelles et futures.

Le Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des Biens pour l'exécution des travaux qu'il réalisera en cours de bail. Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il fait son affaire personnelle, et ce pendant la durée du Bail, de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostics, suppression ou autres.

En sa qualité de maître d'ouvrage, le Preneur exercera à l'encontre des entrepreneurs qu'il choisit pour la réalisation d'ouvrages, toute action en responsabilité en matière de construction, que celle-ci soit biennale ou décennale, sous peine de devoir répondre de toutes les malfaçons de nature à rendre l'ouvrage impropre à destination.

En tout état de cause, le Preneur ne pourra opérer sur les Biens aucun changement qui en diminue la valeur.

Le Preneur restera titulaire pendant toute la durée du présent bail, d'un droit réel sur toutes les constructions déjà édifiées, mais aussi d'un droit de propriété sur celles qui seront éventuellement édifiées, au cours du Bail, ainsi que sur tous les travaux et aménagements qui pourraient être réalisés par le Preneur sur ces constructions.

Le Preneur ne pourra ni détruire les améliorations et constructions qu'il aurait régulièrement réalisées et qui augmentent la valeur des Biens, sans l'accord du Bailleur, ni réclamer à cet égard aucune indemnité.

21. CESSION DU BAIL

Conformément aux dispositions de l'article L.1311-3 du Code général des collectivités territoriales, le Preneur ne peut céder les droits résultant du présent Bail qu'avec l'accord préalable et écrit du Bailleur et à une personne subrogée au Preneur dans les droits et obligations découlant du présent Bail et, le cas échéant, des conventions non détachables conclues pour la réalisation de l'opération d'intérêt général, telle que précisée à l'article 1er du présent contrat.

22. DROIT REEL, HYPOTHEQUE, CREDIT-BAIL, APPORT EN SOCIETE

22.1. Droit réel, hypothèque, crédit-bail

Conformément aux dispositions de l'article L.1311-3 du Code général des collectivités territoriales :

- le présent bail confère un droit réel au Preneur sur les Biens précités ;
- ce droit réel est susceptible d'hypothèque.

Le Preneur peut ainsi hypothéquer les droits qu'il tient du présent Bail, de même que les ouvrages dont il est propriétaire uniquement pour la garantie des emprunts contractés par le Preneur en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le Bien loué ; étant précisé que ces emprunts sont pris en compte pour la détermination du montant maximum des garanties et cautionnements qu'une collectivité territoriale est autorisée à accorder à une personne privée. Le contrat constituant l'hypothèque doit, à peine de nullité, être expressément approuvé par le Bailleur ;

- ce droit réel peut être sous-loué, cédé et saisi.
Le Preneur s'engage à informer préalablement le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception de tout projet de cession, sans que ceci confère au Bailleur un droit de regard sur la cession envisagée.
- les constructions réalisées dans le cadre du présent Bail peuvent donner lieu à la conclusion d'un contrat de crédit-bail.

Le contrat de crédit-bail devra comporter des clauses permettant de préserver les exigences de service public.

22.2. Apport à une société

Tout apport à une société devra, pour être opposable au Bailleur, lui être signifié conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

23. DROIT D'ACCESSION

L'Emphytéote profite du droit d'accession pendant toute la durée du bail.

24. IMPOTS, TAXES ET CHARGES

Le Preneur acquittera pendant toute la durée du Bail, en sus de la redevance fixée à l'article 26 du présent contrat, les impôts, taxes, contributions et redevance de toute nature auxquelles le bien donné à bail, ainsi que les constructions et installations édifiées par ses soins, sont et pourront être assujettis.

25. ASSURANCES

Le Preneur devra assurer les biens objets du présent bail, ainsi que toute nouvelle construction, installation, contre l'incendie, les courts circuits, les explosions, la foudre, les bris des glaces et tous autres risques généralement assurés pour ce type d'immeuble, à une compagnie notoirement solvable, ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins et sa responsabilité civile personnelle. Il contracte également toutes les assurances nécessaires pour couvrir l'ensemble de ses responsabilités au titre de l'exploitation des Biens.

Le Preneur demeure seul responsable des accidents ou dommages qui peuvent résulter de l'exécution de travaux et de l'exploitation des Biens.

Le Preneur s'engage notamment à souscrire une assurance dommages ouvrage pour la réalisation de travaux de construction.

26. REDEVANCE

26.1. Montant de la redevance

Considérant, d'une part, que l'utilisation par la Collectivité européenne d'Alsace des Biens mis à disposition contribue directement à assurer la conservation du domaine public communal lui-même en sens du 2° de l'article L.2125-1 du Code général de la propriété des personnes publiques et, d'autre part, que l'utilisation par la Collectivité européenne d'Alsace de ces Biens est désintéressée et concourt à la satisfaction d'un intérêt général, le présent Bail est consenti sans versement de prix.

26.2. Absence de révision de la redevance

Compte tenu de son montant, la redevance ci-dessus fixée ne fera l'objet d'aucune révision.

27. RESPONSABILITE - RECOURS

Le Preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le Bailleur en cas de tous dégâts causés aux Biens et de tous troubles de jouissance causés par les voisins, ou les tiers, et il se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché.

28. VISITE REGULIERE DE CONTRÔLE DES BIENS

Une visite annuelle associant le Bailleur et le Preneur pourra être réalisée en vue de constater si l'état des bâtiments mis à disposition et de contrôler que le Preneur respecte ses obligations contractuelles.

29. MODIFICATION DU CONTRAT

Toute modification du contrat doit être formalisée par avenant, signé par un représentant dûment habilité du Bailleur et du Preneur, qui précise la nature exacte de la modification et le cas échéant ses conséquences, notamment juridiques et financières.

Cette modification ne pourra pas remettre en cause les principes fondamentaux de la présente convention.

Tous les avenants ultérieurs feront partie de la présente convention et seront soumis à l'ensemble des dispositions qui la régissent.

30. RESILIATION DU BAIL

Quel que soit le motif de résiliation, toutes constructions élevées par le Preneur et tous aménagements réalisés par lui ainsi que toutes améliorations qu'il aura apportées sur le Bien, deviendront la propriété du Bailleur. Le Bailleur sera substitué au Preneur dans les droits et les obligations du propriétaire mis à la charge de ce dernier, à l'exception de tout engagement financier.

Pour des motifs d'intérêt général, le Bailleur pourra résilier le Bail moyennant un préavis d'UN an. Le Preneur sera alors tenu de remettre au Bailleur les Biens en bon état d'entretien et d'utilisation.

Le Preneur aura droit à une indemnité destinée à compenser le préjudice matériel, direct et certain résultant pour lui de la résiliation. Le montant de cette indemnité sera à convenir, le moment venu, d'un commun accord entre les parties.

Le Bail pourra être résilié pour défaut d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions prévues au présent Bail, ainsi que d'un manquement aux textes légaux et réglementaires applicables et SIX MOIS après un simple commandement d'exécution resté en tout ou partie sans effet pendant ce délai. La résiliation pour faute du Preneur ne donne droit à paiement d'aucune indemnité. Le Preneur versera au Bailleur une indemnité représentative de l'ensemble des préjudices subis par lui du fait de la résiliation pour faute et du défaut d'exécution des clauses et conditions du Bail.

31. SORT DES BIENS EN FIN DE BAIL

À la fin du Bail, quelle qu'en soit la cause, toutes les constructions édifiées et installations réalisées par le Preneur, comme toutes les améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit gratuitement la propriété du Bailleur.

Le Preneur devra restituer les Biens en bon état d'entretien et d'utilisation. SIX MOIS avant la date d'expiration normale du Bail, et le plus tôt possible en cas de fin anticipée, le Bailleur et le Preneur examineront, le cas échéant avec le concours d'un expert, le bon état d'entretien et d'utilisation des Biens. S'il apparaît que tel n'est pas le cas, ils arrêteront et estimeront, le cas échéant avec le concours d'un expert le relevé des travaux à réaliser sur les Biens. Le Preneur devra exécuter, à ses frais, ces travaux avant l'expiration du Bail. Dans le mois qui suit l'établissement du relevé des travaux, le Preneur souscrira une garantie bancaire à première demande fournie par un organisme bancaire de premier rang, couvrant ses obligations au titre des travaux de remise en état réalisés par le Preneur.

À défaut de la remise des Biens en bon état d'entretien et d'utilisation, le Bailleur pourra notamment procéder, aux frais du Preneur, aux opérations et travaux nécessaires à la mise en conformité des Biens.

32. CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Conformément aux dispositions de l'article 879 du Code général des impôts, le présent Bail est soumis à la contribution de sécurité immobilière au taux de 0,1 % sur le montant de 6 400 euros (montant servant de base définitive à la perception de la taxe de publicité foncière) soit la somme de 6,40 euros.

La présente contribution a été déterminée suivant avis des Domaines en date du 09/09/2022 ci-annexé.

33. FRAIS

Tous les frais, droits des présentes et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du Preneur, qui s'y oblige expressément.

34. ELECTION DE DOMICILE

34.1. Modalités d'échanges entre les parties

Pour l'exécution du présent bail et sous réserve des situations relevant du 35.2. ci-dessous, toute notification devra être faite par écrit et pourra valablement être envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception aux adresses suivantes :

Château du Haut-Koenigsbourg 67600 ORSCHWILLER

34.2. Echanges de gestion courante

Par dérogation au 35.1 ci-dessus, pour les échanges de gestion courante du contrat, les notifications peuvent se faire par lettre simple ou par courriel aux adresses suivantes :
Château du Haut-Koenigsbourg 67600 SELESTAT

Les échanges de gestion courante du présent contrat sont les échanges qui, à l'appréciation de chacune des parties, n'exigent pas d'être notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

SITUATION AU LIVRE FONCIER ET REQUISITION

34.3. Situation au Livre foncier

La parcelle cadastrée **Section 11 Parcelle n°26**, est inscrite au Livre foncier de SELESTAT, feuillet n°279 comme suit :

- au nom de SÉLESTAT en qualité de propriétaire de ladite parcelle.

Le Bailleur déclare que les Biens sont actuellement libres de tous privilèges, inscriptions d'hypothèques judiciaires, conventionnelles ou légales, et de toutes charges au livre foncier, à l'exception de la servitude d'usage de l'eau qui bien qu'échue y demeure inscrite.

34.4. Réquisition au livre foncier

Les parties requerront au Livre foncier l'inscription du présent bail emphytéotique administratif à charge de la parcelle ci-dessus visées et au profit du Preneur.

35.IMPOTS ET TAXES

L'Emphytéote devra acquitter toutes les contributions et charges relatives au fonds exploité.

36.PRIVILEGE

Le Bailleur se réserve son privilège sur tous les objets garnissant le fonds pour sûreté de toutes redevances qui seront dues en vertu du présent bail.

37.DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

37.1. Urbanisme

La parcelle de terrain sur laquelle sont implantés les deux ouvrages objet du présent bail n'est pas située dans la « partie actuellement urbanisée (PAU) » de la commune d'Orschwiller et figure en zone N du Plan local d'urbanisme de la commune d'Orschwiller.

37.2. Servitudes

Le Preneur fera son affaire personnelle et sans recours contre le Bailleur de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le Bien et qui résulteraient des prescriptions d'ordre réglementaire s'appliquant à la commune d'Orschwiller.

38. DIAGNOSTICS

Le Bénéficiaire déclare avoir parfaite connaissance de la situation des Biens au regard des diagnostics techniques, et dispense expressément le Bailleur de produire un dossier de diagnostics techniques.

39. SITUATION ENVIRONNEMENTALE

39.1. Information des Parties

Les parties se déclarent parfaitement informées des dispositions de l'article L. 541-2 du Code de l'environnement ci-après relatées :

"Tout producteur ou tout détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre.

Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

Tout producteur ou détenteur de déchets s'assure que la personne à qui il les remet est autorisée à les prendre en charge."

Etant rappelé qu'aux termes des dispositions de l'article L. 541-1-1 du même code, on entend par :

- "Déchet : toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire,"

- "Producteur de déchets : toute personne dont l'activité produit des déchets (producteur initial de déchets) ou toute personne qui effectue des opérations de traitement des déchets conduisant à un changement de la nature ou de la composition de ces déchets (producteur subséquent de déchets),"

- "Détenteur de déchets : producteur des déchets ou toute autre personne qui se trouve en possession des déchets."

39.2. Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

39.3. Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Annexe n°14

39.4. Déclarations du Bailleur

39.4.1. Concernant les éventuelles installations classées pour la protection de l'environnement

Le Bailleur déclare :

- ne pas connaître l'existence sur le site d'une installation classée pour la protection de l'environnement.

39.4.2. Concernant les déchets

Le Bailleur déclare :

- ne pas connaître l'existence sur le site de substances dangereuses ou de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L 541-3 du Code de l'Environnement,
- qu'il n'a reçu de l'Administration, sur le fondement de l'article L 541-1 du Code de l'Environnement, en sa qualité de "détenteur", d'injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble.

40. PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat. Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

41. ENREGISTREMENT - LIVRE FONCIER

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement dans le délai de DEUX mois de ce jour.

SECTION 3 : DROIT D'USAGE DE L'EAU

La présente « Section 3 » comporte des dispositions relatives aux conditions du droit d'usage de l'eau, consenti par la Commune de Sélestat à la Collectivité européenne d'Alsace conformément à l'article 1.3. ci-avant.

42. OBJET DU DROIT D'USAGE DE L'EAU

La Commune de Sélestat, en tant que propriétaire, accorde à la Collectivité européenne d'Alsace le droit d'utiliser l'eau de source prélevée sur le site de la station de pompage pour approvisionner ponctuellement en eau le Château du Haut-Koenigsbourg.

Ce droit consiste également à conserver les ouvrages et installations mentionnés à la section 2 du présent bail. Les conditions de conservation de ces ouvrages et de ces installations sont décrites dans cette section 2 au titre du bail emphytéotique administratif précité.

43. PARCELLE SUPPORTANT LE DROIT D'USAGE DE L'EAU

Le droit d'utilisation de l'eau s'applique à la parcelle de terrain citée à l'article 7.1. ci-dessus et située sur le ban de la commune d'Orschwiller et cadastrée Section 11 Parcelle n°26/10.

44. DUREE DU DROIT D'USAGE DE L'EAU

Le droit d'utilisation de l'eau est délivré pour une durée de CINQUANTE (50) ANS à compter du 1^{er} janvier 2023 pour se terminer le 31 décembre 2073.

45. REQUISITION AU LIVRE FONCIER DE CE DROIT D'USAGE DE L'EAU

La Commune de Sélestat autorise et demande l'inscription de ce droit d'usage de l'eau au Livre Foncier.

DONT ACTE, sur 19 pages

Fait à Strasbourg, le XXXX

Et après lecture et approbation du présent acte, les comparants ont signé avec nous :

<p>Le Preneur, Pour la Collectivité européenne d'Alsace</p> <p>Pierre BIHL</p>	<p>Le Bailleur, Pour la Commune de Sélestat</p> <p>Le Maire,</p> <p>Marcel BAUER</p>
<p>Le Président de la Collectivité européenne d'Alsace,</p> <p>Frédéric BIERRY</p>	

ANNEXES

Annexe 1 : Bail emphytéotique et convention valant droit à usage de l'eau

Annexe 2 : Avis du domaine sur le montant de la redevance annuelle d'un bail emphytéotique

Annexe 3 : Situation au répertoire SIRENE- commune de Sélestat

Annexe 4 : Situation au répertoire SIRENE – CeA

Annexe 5 : PV de l'élection du maire et des adjoints de la commune de Sélestat

Annexe 6 : Délibération de délégation de certaines attributions du Conseil Municipal au Maire de Sélestat

Annexe 7 : Délibération de délégation de certaines attributions du Conseil d'Alsace à M. le Président de la CeA

Annexe 8 : Plan de localisation – Vue aérienne de la station de pompage

Annexe 9 : Arrêté portant inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques de la station de pompage

Annexe 10 : Extrait du plan cadastral

Annexe 11 : Parcelle propriété privée de la commune de Sélestat

Annexe 12 : Servitudes

Annexe 13 : Etat des lieux

Annexe 14 : Etat des risques et pollutions