

Direction Générale Adjointe Ressources

Direction Appui et Pilotage

Service des Opérations Foncières Sud

ACTE N°
AVENANT N° 1
AU BAIL EMPHYTEOTIQUE
DU 26 FEVRIER 2013

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

Le _____, pour le bailleur,

Le _____, pour le preneur,

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 [DATE] certifiée exécutoire le [DATE], jointe en annexe 1 au présent acte,

Bailleur, d'une part,

et

2. La Communauté de Communes de la Vallée de Saint-Amarin représentée par Monsieur Cyrille AST, Président, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil Communautaire en date du [DATE], jointe en annexe 2 au présent bail,

Ci-après dénommée « LE PRENEUR », d'autre part,

Lesquels ont déclaré ce qui suit :

EXPOSE

Le Département du Haut-Rhin a donné à bail emphytéotique la parcelle située à HUSSEREN-WESSERLING, section AI n° 137, rue du Parc, par acte authentique signé le 26 février 2013 au profit de la Communauté de Communes de la Vallée de Saint-Amarin (CCVSA). Ce bien abrite un centre multi-accueil de la petite enfance, ainsi que deux appartements, l'ensemble constitue l'aile Sud du bâtiment dit « le Château » du Parc de Saint-Amarin.

Par la suite, en date du 8 juillet 2016, le Département du Haut-Rhin a consenti 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), avec effet au 1^{er} juillet 2016, portant sur des biens immobiliers situés à HUSSEREN-WESSERLING, inclus dans le site dit « du Parc Textile de Wesserling », comprenant également l'aile Nord et le corps central du bâtiment dit « le Château ».

Ce bail a fait l'objet d'un avenant n° 1 en date du 20 mars 2019 afin de modifier la liste des biens mis à la disposition de l'AGAPTW, pour en exclure 2 parcelles destinées à être intégrées dans un nouveau bail emphytéotique à conclure au profit de deux copreneurs constitués par la Communauté de Communes de la Vallée de Saint-Amarin (CCVSA) et de l'AGAPTW. Ce nouveau bail emphytéotique a été signé les 11 et 24 juillet 2019 entre le Département du Haut-Rhin propriétaire et les deux copreneurs, à savoir la CCVSA et l'AGAPTW.

Au 1^{er} janvier 2021, 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 dans tous leurs droits et obligations. Il en résulte que 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 du 26 février 2013, par le bail du 8 juillet 2016 et par le bail des 11 et 24 juillet 2019.

Par courrier cosigné du 21 octobre 2020, l'AGAPTW et la CCVSA ont fait connaître au BAILLEUR leur volonté de modifier la liste des biens intégrés dans le bail emphytéotique du 8 juillet 2016 afin d'en extraire le restaurant, à intégrer dans le bail emphytéotique des 11 et 24 juillet 2019, et le bâtiment actuel du musée textile dont le transfert est prévu au sein du Château de Wesserling.

A cette occasion, une stratégie foncière partagée a pu être élaborée pour le site du Parc de Wesserling, et un accord est intervenu entre la Collectivité européenne d'Alsace propriétaire et les COPRENEURS comme suit :

- Le regroupement de l'ensemble des biens propriété de la Collectivité européenne d'Alsace et nécessaires à l'activité éco-muséale dans un seul bail emphytéotique. Ces biens seraient intégrés via un avenant dans le bail emphytéotique des 11 et 24 juillet 2019 dont l'AGAPTW et la CCVSA sont copreneurs.
- L'affectation à la CCVSA seule du bâtiment de restaurant comportant également une partie habitation, dit « Villa Monier » ou « La Manufacture Royale ». La parcelle concernée serait intégrée via un avenant dans le bail emphytéotique signé le 26 février 2013 entre le Département du Haut-Rhin et la CCVSA.
- La reprise en gestion directe par la Collectivité européenne d'Alsace des biens lui appartenant susceptibles d'accueillir des activités périphériques sans lien avec l'activité éco-muséale, ou qui y ajoutent des charges inutiles.

Après avoir pris connaissance de ce projet, la Commission permanente du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace, dans sa séance du 7 juillet 2023, a décidé d'y réserver une suite favorable.

L'acte portant résiliation du 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 [DATE] et a eu pour effet de supprimer l'emphytéose existant sur l'ensemble des biens mis à la disposition de l'association.

Aussi, à la demande du PRENEUR susnommé, le BAILLEUR accepte de modifier la liste ci-dessous désignée, des biens mis à sa disposition.

ARTICLE 1. – OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant au bail emphytéotique du 26 février 2013 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 du PRENEUR, afin qu'elle porte sur les biens ci-après désignés à l'article 3.
- De proroger la durée du bail emphytéotique jusqu'au 17 juillet 2053.

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 du 26 février 2013.

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

A compter de la signature du présent avenant, l'article 3. DESIGNATION du bail est remplacé comme suit :

« L'emphytéose est constituée sur les biens cadastrés comme suit :

Sur le ban de la commune de HUSSEREN-WESSERLING

Commune	Section	N°	Lieu-dit cadastral	Nature	Surf. ares
Husseren-Wesserling :					
	AI	137 /35	Rue du parc	Sol, maison,	3,49
		136 /35	Wesserling	Sol	1,42
Total HUSSEREN-WESSERLING					4,91

Tel que représenté en jaune sur le plan annexé (annexe 3).

Ces biens comprennent notamment les éléments suivants :

- L'aile Sud du bâtiment dit « le Château », accueillant notamment un centre multi-accueil et des logements
- Un bâtiment de restaurant comportant également une partie habitation, dit « Villa Monier » ou « La Manufacture Royale »

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

Le PRENEUR déclare 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.

Dans le cadre de l'activité de multi-accueil, le PRENEUR bénéficiera également de la mise à disposition de l'espace extérieur clôturé d'une superficie d'environ deux ares situé au droit de l'immeuble et aménagé en aire de jeu. »

ARTICLE 4. - MODIFICATION DE L'ARTICLE 5. CHARGES ET CONDITIONS

A compter de la signature du présent avenant, l'article 5.A Situation des charges et hypothèques du bail emphytéotique du 26 février 2013 est complété comme suit :

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

Numéro AMALFI : S2008SAM000178

Type : Servitude de passage et d'accès

Fonds servant(s)

HUSSEREN-WESSERLING S AI N° 0136 / 0035

HUSSEREN-WESSERLING S AI N° 0137 / 0035

HUSSEREN-WESSERLING S AI N° 0140 / 0035

Fonds dominant(s)

HUSSEREN-WESSERLING S AI N° 0142 / 0035

HUSSEREN-WESSERLING S AI N° 0141 / 0035

Issu(s) de la reprise des données

S AI n° 134 / 35 (devenue section AI n° 141/35 et 142/35)

Complément d'information : - N° d'ordre de l'inscription : 9

- Fondement(s) : acte du 05/02/2004

- Informations complémentaires : Colonne Observations : 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

ainsi que d'une mention sur immeuble :

Numéro AMALFI : M2008SAM000295

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. n° 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 6. EFFET, DUREE, RENOUVELLEMENT ET RESILIATION

A compter de la signature du présent avenant, l'article 6.B. Durée est remplacé comme suit :

« Le bail emphytéotique est conclu à compter du 16 juillet 2012 et prendra fin au 17 juillet 2053.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction. »

ARTICLE 6. - MODIFICATION DE L'ARTICLE 13. CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

5.1 Modification de l'article 13.2 Information faite au preneur

A compter de la signature du présent avenant, l'article 13.2 Information faite au PRENEUR de la convention du 26 février 2013 est complété comme suit :

« Conformément aux dispositions réglementaires, le bailleur a fourni au PRENEUR qui le reconnaît, 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 au PRENEUR.

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 au PRENEUR.

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 7. - EFFET DE L'AVENANT

Le présent avenant prend effet à compter de sa signature.

ARTICLE 8. - 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 sept (7) 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 :

La Communauté de Communes de
la Vallée de Saint-Amarin
Le Président,

Cyrille AST

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

DOCUMENT DE TRAVAIL