

ANNEXE 11**BAIL EMPHYTEOTIQUE : projet DOJO WINTZENHEIM****IDENTIFICATION DES PARTIES**

- 1- **La commune de WINTZENHEIM**, située dans le département du Haut-Rhin, représentée par son Maire, Monsieur Serge NICOLE, habilité en vertu de la délibération du conseil municipal du 15 décembre 2022,
Figurant ci-après sous la dénomination « **BAILLEUR** », sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs BAILLEURS.

D'UNE PART

- 2- La société dénommée **COOPERATIVE CENTRE ALSACE HABITAT**, association coopérative de droit local alsacien-mosellan, avec son siège social à COLMAR (68000) 33 rue de la Houblonnière, inscrite au registre des associations du Tribunal d'Instance de COLMAR (68000) sous le volume 100 Folio 1 et identifiée sous le numéro SIRET 778 899 005 00020.

Représentée par Monsieur Alain RAMDANI, demeurant professionnellement à COLMAR (68000) 33 rue de la Houblonnière, agissant en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de ladite association, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 10.4 (président du CA) des statuts de ladite association. Monsieur Alain RAMDANI, lui-même représentée à l'acte par MME Sandrine PASCOLINI, Directrice Générale, suivant procuration reçue le 15 septembre 2022,

Il est précisé que la présente opération a fait l'objet d'une décision du Conseil d'administration de l'association COOPERATIVE CENTRE ALSACE HABITAT, du 17 novembre 2022.

Figurant ci-après sous la dénomination « EMPHYTEOTE », sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs EMPHYTEOTES.

D'AUTRE PART**EXPOSE PREALABLE****Projet de démolition-construction et d'aménagement par l'EMPHYTEOTE**

La commune de WINTZENHEIM est propriétaire de biens immobiliers consistant en un ancien dojo sur son ban situé à l'adresse suivante : 111 rue Clémenceau, à 68920 WINTZENHEIM.

Dans le but d'élargir l'offre de logements aidés proposés à ce jour, la commune, envisage la démolition-construction dudit bâtiment afin de réaliser 13 logements comprenant :

- 5 pavillons individuels de type 4 pièces,
- 8 logements Senior de 2 et 3 pièces dans un collectif.

La commune de WINTZENHEIM a décidé de confier le projet à la société COOPERATIVE CENTRE ALSACE HABITAT, le tout sous la condition de la régularisation d'un bail emphytéotique d'une durée de cinquante-trois (53) ans.

Permis de construire

L'EMPHYTEOTE déclare ne pas subordonner la conclusion du présent bail à l'obtention d'un permis de construire en vue du projet sus-relaté.

CARACTERISTIQUES DU BAIL

ECHANGE DES CONSENTEMENTS

La commune de WINTZENHEIM, BAILLEUR, donne à bail emphytéotique, conformément aux articles L451-1 à L451-13 du Code rural et de la pêche maritime, à : La société dénommée COOPERATIVE CENTRE ALSACE HABITAT, EMPHYTEOTE qui accepte, le bien dont la désignation suit :

DESIGNATION

L'immeuble figure au cadastre sous la référence suivante :

Section : 8
Parcelle : 171
Adresse : 111, rue Clémenceau
Superficie : 17, 87 ares

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien est inscrit au livre foncier de WINTZENHEIM au nom de la commune de WINTZENHEIM en vertu des titres régulièrement transcrits au Livre foncier.
(cf les annexes du livre foncier).

SITUATION LOCATIVE

Les biens immobiliers sus désignés sont libres de toute location ou occupation quelconques.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de cinquante-trois années(53) entières et consécutives prenant effet à la date du présent acte.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

A l'expiration de la durée du bail, l'EMPHYTEOTE, ou son ayant droit, ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement, à l'exception des bénéficiaires d'un bail d'habitation.

AVIS DES DOMAINES

L'avis du domaine sur la valeur vénale du bien, réceptionné en date du 15 décembre 2021, évalue le bien à 260 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 15%.

REDEVANCE ET DROIT D'ENTREE

Le bail est consenti et accepté moyennant un droit d'entrée de 10 000 € à verser la première année en 2023.

ENGAGEMENT DE CONSTRUIRE

L'EMPHYTEOTE s'oblige à procéder à la démolition-construction du bien immobilier et à achever ses constructions au plus tard au 30 novembre 2025, le tout sauf survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de suspension du délai de livraison.

CONDITIONS GENERALES DU BAIL

ETAT DES LIEUX

L'EMPHYTEOTE prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance, sans pouvoir faire aucune réclamation à ce sujet au BAILLEUR, ni exiger de lui aucune réparation et remise en état.

CONSISTANCE – REGLEMENTATION-EXECUTION DU BAIL

1- Consistance

L'EMPHYTEOTE prendra l'immeuble loué dans son état, sans pouvoir exercer aucun recours contre le BAILLEUR pour quelque cause que ce soit, et notamment pour mauvais état du sol, des vices même cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

L'EMPHYTEOTE fait son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le terrain loué et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaires s'appliquant à la commune du lieu de situation des biens objet du présent bail emphytéotique.

L'EMPHYTEOTE fait son affaire personnelle et sans recours contre le BAILLEUR des servitudes de toute nature pouvant grever le terrain loué, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

A cet égard, le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes que celle relatée sous le titre « 12- Servitudes » et qu'il n'en a pas créées de son propre chef.

2- Règlementation

S'agissant d'une mise à disposition à titre onéreux de biens en vue de leur exploitation pour une longue durée, la convention obéit aux règles des articles L451-1 à L451-13 du Code rural et de la pêche maritime ainsi qu'aux conditions particulières entre les parties.

3- Modalités d'exécution

L'EMPHYTEOTE s'oblige à exécuter les travaux nécessaires conformément au permis de construire et à la notice descriptive des travaux.

Il s'oblige à faire toutes diligences pour procéder à ses frais à la réalisation des travaux, et ceci pour un achèvement fixé prévisionnellement **au plus tard le 30 novembre 2025**.

Il s'oblige à justifier de toutes les assurances nécessaires à la réalisation de son engagement.

Il s'oblige également à déposer en mairie une déclaration attestant l'achèvement du chantier et la conformité des travaux du permis obtenu.

Le coût des travaux sera totalement pris en charge par l'EMPHYTEOTE.

CONDITIONS DE JOUISSANCE

1- Jouissance

L'EMPHYTEOTE jouira des biens loués raisonnablement sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

2- Empiètement –Usurpation

L'EMPHYTEOTE s'opposera à tout empiètement 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.

3- Destination des lieux

L'EMPHYTEOTE devra obligatoirement destinés les biens loués à l'habitation par la création d'un total de treize logements.

4- Changement du fonds – Constructions-Améliorations

L'EMPHYTEOTE ne peut opérer dans le fonds de changement pouvant diminuer la valeur.

L'EMPHYTEOTE sera propriétaire, jusqu'à l'issue du bail emphytéotique, des constructions et aménagements qu'il aura pu édifier sur le bien.

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

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou résiliation amiable, toutes les constructions édifiées par l'EMPHYTEOTE ou ses ayants-cause et tous aménagements deviendront de plein droit la propriété du BAILLEUR, sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte.

Cette accession aura lieu sans indemnité quelconque, par le BAILLEUR à l'EMPHYTEOTE.

Le BAILLEUR déclare faire par avance sont affaire, à la fin du présent bail, de la gestion commune des immeubles et autres biens et équipements construits par l'EMPHYTEOTE dans les conditions rappelées ci-dessus.

5- Constitution et acquisition de droits réels

Le bail confère à l'EMPHYTEOTE un droit réel susceptible de privilèges et d'hypothèques ; ce droit peut être sous-loué, cédé et saisi.

L'EMPHYTEOTE peut également consentir, conformément à la loi, les servitudes passives, indispensables ou non à la réalisation de son projet autorisé au bail.

Le BAILLEUR confère d'ores et déjà toutes autorisations à l'EMPHYTEOTE à l'effet d'acquiescer les servitudes, mitoyennetés, droits de vue et de passage nécessaires à la réalisation de son projet autorisé aux présentes. Il est expressément convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre de ces acquisitions

et en exécution des conventions passées par l'EMPHYTEOTE, seront exclusivement supportées par ce dernier.

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges et hypothèques visées au précédent alinéa et inscrits suivant le cas avant la publication de la demande en justice ou de la convention, ne s'étendront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

Le BAILLEUR autorise l'EMPHYTEOTE à mettre en place toute organisation juridique sur l'assiette du bail, notamment toute copropriété ou toute division en volume.

6- Apport à une société

Tout apport à une société devra, pour être opposable au BAILLEUR, lui être notifié ou signifié conformément aux dispositions applicables à la cession de créance à la date de l'apport.

7- Réparation locatives ou de menu entretien

L'EMPHYTEOTE devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tous les édifices en bon état de réparations locatives.

8- Grosses réparations- reconstruction

Conformément aux dispositions de l'article L451-8 deuxième alinéa du Code rural et de la pêche maritime, l'EMPHYTEOTE, en ce qui concerne les constructions élevées, est tenu des réparations de toute nature sans obligation de reconstruire les bâtiments s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, force majeure.

9- Cession, sous-location et apport en société du bail emphytéotique

L'EMPHYTEOTE pourra céder ou sous-louer la totalité de ses droits ou les apporter en société à des tiers de son choix.

Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport ou de la sous-location devront s'engager directement envers le BAILLEUR à l'exécution de toutes les conditions du bail emphytéotique. Ils demeureront tenus solidairement entre eux, sans bénéfice de discussion ni de division vis-à-vis du BAILLEUR, des mêmes obligations que l'EMPHYTEOTE initial, ainsi que du paiement de la redevance.

Toutefois en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou de la société preneuse, la société issue de la fusion ou de la société bénéficiaire de l'apport, sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent bail emphytéotique.

Le BAILLEUR dans la mesure seulement où l'obligation de garantie ne pourrait plus être assurée dans les termes de la convention, pourra demander au tribunal conformément à l'article 12 de la loi n°66-533- du 24 juillet 1966, à y substituer éventuellement toutes les garanties que le tribunal jugera suffisantes.

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au BAILLEUR aux frais du cessionnaire.

10- Impôts – Taxes-Charges- Contributions

L'EMPHYTEOTE acquittera, pendant toute la durée du bail, les impôts, contribution (notamment l'impôt foncier), TVA, taxes et redevances de toute nature auxquels le bien loué pourra être assujéti.

11- Assurances

a- Obligations pour l'EMPHYTEOTE

L'EMPHYTEOTE devra, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante :

*son mobilier, son matériel et plus généralement tous les biens lui appartenant

*le recours des propriétaires et le risque des voisins

*ses salariés contre les risques d'accident du travail ;

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera de tout au BAILLEUR par la production des polices et des quittances.

*sur l'obligation où il sera de souscrire, avant l'ouverture du chantier, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs sur le fondement de l'article 1792 du Code civil (article L242-1 du Code des assurances)

*sur la nécessité où il sera :

- De souscrire une déclaration d'ouverture de chantier au commencement des travaux auprès de la mairie du lieu de situation des bâtiments
- D'établir en concours avec les participants des opérations de construction un acte de réception des travaux au moment de l'achèvement des travaux, pour répondre aux dispositions de l'article 1792-6 du code civil.
- De souscrire un contrat d'assurance dommages-ouvrages, ainsi qu'un contrat de responsabilité décennale des constructeurs non réalisateurs concernant les travaux envisagée
- De fournir au BAILLEUR une copie de cette police d'assurance de dommages.

b- Obligation pour l'EMPHYTEOTE de répondre de l'incendie

L'EMPHYTEOTE sera tenu d'assurer et de maintenir assurés les biens loués contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques. Il répond de l'incendie sauf à prouver le cas fortuit, la force majeure ou que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

Il devra également contracter une assurance contre les risques civils, notamment contre les attentats, émeutes, actes de vandalisme.

12- Servitudes

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

L'EMPHYTEOTE profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

13- Droit d'accession

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

Il pourra à ce titre exercer tous droits de propriété et notamment céder son droit au bail emphytéotique pour la durée à courir

14- Résiliation du bail

a- A la demande de l'EMPHYTEOTE

L'EMPHYTEOTE pourra demander la résiliation du bail :

En cas de destruction, par cas fortuit, d'un bien loué compromettant l'équilibre économique du fonds loué.

Il est précisé que l'EMPHYTEOTE ne peut se libérer de la redevance ni se soustraire à ses obligations en délaissant le fonds.

b- A la demande du BAILLEUR

Le BAILLEUR peut demander la résiliation du bail en cas de l'inexécution des conditions du présent bail.

15- Fin du bail – Obligation de l'EMPHYTEOTE

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie l'EMPHYTEOTE devra restituer les lieux en bon état, sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail.

CONDITIONS PARTICULIERES LIEES A LA QUALITE DU BAILLEUR

- Les droits résultant du bail ne peuvent être cédés, avec l'agrément de la collectivité territoriale, qu'à une personne subrogée à l'EMPHYTEOTE dans les droits et obligations découlant de ce bail, et le cas échéant, des conventions non détachables conclues pour l'exécution du service public ou la réalisation de l'opération d'intérêt général.
- Le droit réel conféré au titulaire du bail de même que les ouvrages dont il est propriétaire sont susceptibles d'hypothèque uniquement pour la garantie des emprunts contractés par l'EMPHYTEOTE en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le bien loué. Le contrat constituant l'hypothèque doit, à peine de nullité, être approuvé pour la collectivité territoriale.
- Seuls les créanciers hypothécaires peuvent exercer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution sur les droits immobiliers résultant du bail. La collectivité territoriale a la faculté de se substituer à l'EMPHYTEOTE dans la charge des emprunts en résiliant ou en modifiant le bail et le cas échéant, les conventions non détachables. Elle peut également autoriser la cession conformément aux dispositions de la loi du 5 janvier 1988.
- Les litiges relatifs aux baux emphytéotiques portant sur un bien immobilier appartenant à une collectivité territoriale sont de la compétence des tribunaux administratifs.

INFORMATIONS DU BAILLEUR

Les dispositions de l'article L451-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime sont ci-après littéralement reproduites :

« Concernant les locaux à usage d'habitation, régis par les dispositions d'ordre public de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les contrats de bail conclus par l'EMPHYTEOTE avec les locataires se poursuivent automatiquement avec le propriétaire de l'immeuble jusqu'au terme de chacun des contrats de bail signés avec les locataires. »

SITUATION JURIDIQUE DES BIENS OBJETS DU BAIL

CHARGES – SITUATION HYPOTHECAIRE

Le BAILLEUR déclare que le bien ci-dessus désigné est libre de toute inscription, charge et hypothèque.

URBANISME

Le règlement de la Zone UC est annexé au présent document.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Néant

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS

Néant

PACTE DE PREFERENCE

Pour le cas où au cours du présent bail le BAILLEUR se déciderait à vendre les biens objet du présent acte, il sera tenu de faire connaître à l'EMPHYTEOTE, par lettre recommandée avec avis de réception, avant de réaliser la vente, l'identité de la personne avec laquelle il sera d'accord pour vendre et l'intégralité des conditions de vente.

A égalité de prix et de conditions, le BAILLEUR devra donner la préférence à l'EMPHYTEOTE sur toutes autres personnes.

En conséquence, l'EMPHYTEOTE aura le droit d'exiger que les biens dont il s'agit lui soient vendus par priorité à tout acquéreur, aux mêmes conditions. A cet effet, l'EMPHYTEOTE aura un délai de trente jours francs partant du jour de la réception de la notification des conditions de la vente projetée pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas parvenue au BAILLEUR dans ce délai, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

Le BAILLEUR précise en tant que de besoin que cette clause ne pourra jouer en cas de mutation à titre gratuit, mais s'engage à imposer à son donataire ou légataire l'obligation de respecter le pacte de préférence pour le cas où le donataire ou le légataire voudrait disposer à titre onéreux du bien avant l'expiration du présent bail et de ses renouvellements éventuels.

En outre, il est convenu :

- Qu'en cas de vente, de prendre aux enchères publiques, par adjudication volontaire ou judiciaire, le BAILLEUR ou ses ayants-droit et représentants seront tenus, trente jours au moins avant d'adjudication, de faire sommation à l'EMPHYTEOTE par lettre recommandée avec avis de réception, de prendre connaissance du cahier des charges avec indication des date, lieu et heure fixés pour l'adjudication. Dans ce cas, le délai ci-dessus prévu pour l'option ne jouera pas, l'EMPHYTEOTE, pour bénéficier de son droit de préférence, devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur aussitôt après l'extinction du dernier feu mettant fin à l'enchère et avant la clôture du procès-verbal, sauf à tenir compte de l'éventuelle surenchère où le droit de préférence pourra de nouveau, le cas échéant, s'exercer. A défaut pour l'EMPHYTEOTE de se porter adjudicataire

de la manière sus indiquée, le droit de préférence lui profitant sera définitivement purgé.

- Que le droit de préférence conféré aux présentes est strictement personnel à l'EMPHYTEOTE, ce droit est intransmissible de quelque manière que ce soit.

En cas d'exercice du droit de préférence, l'acte de vente sera rédigé par un notaire et les frais droits, émoluments de cet acte seront supportés par l'acquéreur.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. Cet état renseigne sur la situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels, d'un plan de prévention des risques miniers, d'un plan de prévention des risques technologiques et du zonage réglementaire pour la sismicité.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L125-5 du code de l'Environnement. En conséquence, un état des risques et pollutions demeure ci-annexé.

Il en résulte que la commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risques sismique : zone 3 (sismicité modérée)
- Risque inondation : plan de prévention des risques inondation de la Fecht approuvé en date du 14 mars 2008
- La commune n'est pas concernée par un plan de prévention de risques technologiques.

FORMALITES

LIVRE FONCIER

Les parties consentent et requièrent au Livre foncier de WINTZENHEIM :

- L'inscription, à charge du bien objet des présentes, du présent bail emphytéotique au profit de l'EMPHYTEOTE pour une durée de 53 années entières et consécutives prenant effet à la date du présent bail, soit jusqu'au 31 décembre 2075.
- L'inscription au nom de la société preneuse dénommée COOPERATIVE CENTRE ALSACE HABITAT du droit emphytéose sur lesdits biens, pour la même durée
- L'inscription à charge des biens objet des présentes d'un pacte de préférence au profit de l'EMPHYTEOTE, étant précisé que ce droit pourra être radié d'office à l'arrivée du terme du présent bail, toute décharge étant d'ores et déjà donnée au Juge du Livre foncier.

DISPOSITIONS DIVERSES

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs sièges respectifs.

FRAIS

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail sont à la charge de l'EMPHYTEOTE, qui s'oblige à leur paiement.