

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE BIEN
pour usage ou occupation par la collectivité
MORSBRONN-LES-BAINS – 2 route de Haguenau
BR303AB

ENTRE :

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

Représenté par Monsieur Benoît GAUGLER, Directeur, nommé auxdites fonctions par une délibération du Conseil d'administration du 17 décembre 2014, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes conformément à l'article L. 324-6 du Code de l'urbanisme et d'une délibération du Conseil d'administration en date du 17 septembre 2025.

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

ET :

La Communauté de Communes Sauer-Pechelbronn (67360), ayant son siège à DURRENBACH 1 rue de l'Obermatt, identifiée au SIREN sous le numéro 200 013 050 ;

Représentée par Monsieur Roger ISEL, Président de la Communauté de Communes Sauer-Pechelbronn (67360), spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil communautaire en date du 16 juin 2025.

Désignée ci-après par « LA COLLECTIVITE »

EXPOSE

I – Adhésion

La Communauté de Communes Sauer-Pechelbronn, est adhérente à l'EPF d'Alsace depuis le 26 août 2008.

II – Demande d'intervention

Il est rappelé que par déclaration d'intention d'aliéner en date du 25 avril 2025, reçue en mairie de MORSBRONN-LES-BAINS, Maître ERNEWEIN-WACKERMANN, notaire à HAGUENAU, a informé la Commune de la vente du bien situé MORSBRONN-LES-BAINS (67360), 2 route de Haguenau, parcelles cadastrées section 21 numéros 206, 208 et 209, d'une superficie totale de 19,92 are, au prix principal de CENT QUATRE-VINGT-QUINZE MILLE EUROS (195.000,- €), comprenant des éléments mobiliers pour un montant de SIX MILLE CINQ CENT EUROS (6.500,- €) et avec une commission d'agence immobilière à la charge du vendeur d'un montant de QUATORZE MILLE EUROS (14.000,-€).

Aux termes d'un courriel en date du 26 mai 2025, la Communauté de Communes Sauer-Pechelbronn a sollicité l'intervention de l'EPF d'Alsace pour acquérir et porter le bien ci-dessous désigné dans le

but de réaliser un projet de développement touristique et thermique.

Pour permettre la réalisation de ce même projet, la Communauté de Communes Sauer-Pechelbronn a également demandé à l'EPF d'Alsace d'acquérir à la parcelle voisine des trois parcelles susvisées situé lieudit Heidenklamm à MORSEBRONN-LES-BAINS, et cadastré section 21 numéro 207, d'une surface de 7,89 ares.

III – Signature de la convention de portage initiale

Après y avoir été respectivement autorisés par une délibération en date du 16 juin 2025 pour la collectivité et en date du 17 septembre 2025 pour l'EPF d'Alsace, les parties ont conclu le [] une convention de portage foncier pour une durée initiale de TROIS ans (3 ans). Cette durée pouvant être prorogée exceptionnellement.

Il est rappelé que pendant toute la durée de la convention de portage, le bien ci-dessous restera la propriété exclusive de l'EPF d'Alsace. C'est à l'issue de la convention de portage foncier que le bien sera rétrocédé en pleine propriété à la collectivité qui s'engage à le racheter avant son affectation à son usage définitif et ce dans les conditions prévues dans ladite convention de portage et dans le règlement intérieur de l'EPF d'Alsace.

Ceci exposé, il est passé à la convention de mise à disposition pour usage ou occupation,

ARTICLE 1 : OBJET - DESIGNATION

La présente convention a pour objet de définir les conditions de mise à disposition pour usage ou occupation au profit de la collectivité, du bien ci-dessous désigné appartenant à l'EPF d'Alsace.

DESIGNATION

A MORSEBRONN-LES-BAINS, (67360), 2 route de Haguenau et lieudit Heidenklamm

Description du bien :

un ensemble immobilier en partie surbâti d'une maison d'habitation

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit - Adresse	Nature	Zonage	Surface		
					ha	a	ca
21	206	2 route de Haguenau	Sol	UBa – 2AUt	00	06	68
21	207	Heidenklamm	Prés	2AUt	00	07	89
21	208	2 route de Haguenau	Verger-sol	UBa - 2AUt	00	06	34
21	209	Heidenklamm	Prés	UBa – 2AUt	00	06	90
Superficie totale					27,81 ares		

Rappel de servitude(s)

→ Si dans l'acte acquisition, il y a mention d'une ou plusieurs servitude(s), merci de rajouter ce qui suit :

La collectivité déclare être informée que le bien est grevé des servitudes suivantes (ou de la servitude suivante) et s'oblige à la/les respecter et s'y conformer :

Relater ici les servitudes : « ... »

ARTICLE 2 : CONDITIONS GENERALES

Prise de possession et jouissance gratuite

L'EPF d'Alsace autorise la collectivité à prendre possession du bien objet des présentes, mis à sa

disposition gratuitement et immédiatement pendant la durée de la présente convention.

Autorisations diverses

La collectivité est autorisée sous son contrôle et sa responsabilité :

- **à faire usage du bien** directement ou par des tiers (occupation, mise à disposition dans le respect de l'article L. 221-2 du Code de l'urbanisme) ;
- **à procéder à toutes recherches et études** nécessaires à la réalisation de son projet d'aménagement définitif, notamment légales et réglementaires pouvant affecter la destination du bien (charges, servitudes, pollutions, protection par les Bâtiments de France, recherches archéologiques et géotechniques...) ;
- **à déposer toute autorisation droit du sol** (déclaration préalable, permis de démolir, d'aménager ou de construire) et/ou à instruire toute procédure légale et réglementaire.

Obligations diverses

La collectivité s'engage :

- **à assurer à ses frais la mise en sécurité**, le gardiennage et l'entretien du bien ;
- **à ne pas réaliser de travaux sur le bien** ; si des travaux s'avéraient nécessaires (rénovation, réhabilitation, démolition), une convention de mise à disposition du bien pour travaux pourrait alors être conclue avec l'EPF d'Alsace ;
- à, seulement en cas d'extrême urgence ou de péril imminent, **procéder aux mesures conservatoires** indispensables en vue de faire cesser l'urgence et/ou le péril (en pareil cas, la collectivité en avisera immédiatement l'EPF d'Alsace).

ARTICLE 3 : GESTION DU BIEN

La collectivité est autorisée à mettre à disposition le bien au profit d'un tiers, sous la forme d'une convention d'occupation précaire dont elle aura exclusivement la gestion. La collectivité aura la charge exclusive et sous sa seule responsabilité de faire signer tous documents associés (état des lieux, convention d'occupation précaire...). Dans ce cas, la collectivité encaissera directement les indemnités d'occupation éventuellement dues.

Il est expressément interdit à la collectivité de conclure des contrats ouvrant, pour l'occupant, à un quelconque droit de préemption. La collectivité n'est pas autorisée à conclure des baux sauf accord préalable et exprès de l'EPF d'Alsace.

L'EPF d'Alsace pourra, si la collectivité le souhaite, apporter son aide pour la rédaction d'une convention d'occupation précaire.

Ces attributions seront exercées par la collectivité dans les cadres légaux et réglementaires auxquels sont soumises les collectivités territoriales.

La collectivité s'engage au respect des obligations légales et réglementaires en matière de changement de destination du bien, d'accueil du public et lors de manifestations publiques dans les lieux mis à disposition (agrément de salles, commission de sécurité, présence d'extincteurs ou bornes incendie...) et en informera préalablement le propriétaire.

ARTICLE 4 : FRAIS

Les frais induits par l'ensemble de la gestion définie ci-dessus, seront entièrement pris en charge par la collectivité.

Les dépenses et recettes éventuelles de l'exercice en cours et des précédents, ou pouvant être mises légalement à la charge du propriétaire pendant la durée du portage, restent soumises à apurement entre la collectivité et l'EPF d'Alsace, par le biais du bilan annuel de gestion établi par ce dernier.

ARTICLE 5 : ASSURANCES

L'EPF d'Alsace souscrit pendant toute la durée de portage du bien une assurance en tant que propriétaire non occupant, limitée à la responsabilité civile si le bien est voué à la démolition ou à une garantie « dommages aux biens » si des travaux de réhabilitation sont prévus.

Pendant toute la durée de la présente convention, la collectivité veillera dans le cadre de la gestion du bien, notamment en tant que gardien et usager des lieux, à se garantir par contrat d'assurance au titre de l'ensemble des risques susceptibles de naître de son occupation, y compris contre les recours des voisins ou des tiers et sa propre responsabilité civile.

Elle veillera sous son contrôle et sa responsabilité, à ce que les tiers autorisés par elle, soient garantis par contrat d'assurance, notamment au titre de l'usage du bien, y compris :

- à solliciter annuellement auprès des sous-occupants, une attestation d'assurance couvrant leur responsabilité civile et les risques « locatifs » ;
- les risques encourus par les personnes accueillies dans les lieux ;
- et d'une manière générale contre tout risque pouvant résulter de la mise à disposition.

ARTICLE 6 : RESPONSABILITÉS - GARANTIE DE LA COLLECTIVITE

Pendant toute la durée de la présente convention, la collectivité s'engage à prévenir immédiatement l'EPF d'Alsace de toutes dégradations, de tous incidents ou accidents survenus du fait des travaux exécutés.

La collectivité s'engage à informer préalablement le propriétaire de toute occupation par elle-même ou par un tiers, à titre gratuit ou onéreux.

ARTICLE 7 : DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS

L'EPF d'Alsace rappelle à la collectivité qu'il existe des réglementations spécifiques en matière de :

- risques dus à l'amiante, notamment pour la protection des occupants, l'emploi et la protection des travailleurs contre les risques d'inhalation de poussières d'amiante, de recherche de tous matériaux contenant de l'amiante lors de l'exécution de travaux et à l'issue ;
- risques inhérents à la présence de revêtements contenant du plomb, notamment dégradé, pour la protection des personnes occupantes et des professionnels en charge des travaux ;
- habilitation des entreprises à effectuer les travaux relatifs à l'amiante et au plomb ;
- protection de l'environnement, en ce qui concerne les informations à fournir sur les déchets générateurs de nuisance, leur récupération et leur élimination ou stockage.

Préalablement à l'acquisition du bien objet des présentes, le vendeur a fait établir un dossier de diagnostic technique par [] (nom et adresse du diagnostiqueur). La collectivité déclare avoir eu connaissance des conclusions de ces diagnostics préalablement à ce jour.

Ces conclusions sont littéralement reportées ci-dessous pour mémoire :

Amiante	Reportez les conclusions dans cette case
	Si bien non concerné par cette réglementation, indiquer « Bien non concerné par la réglementation »
Plomb	Reportez les conclusions dans cette case
	Si bien non concerné par cette réglementation, indiquer « Bien non concerné par la réglementation »
Électricité	Reportez les conclusions dans cette case

	Si bien non concerné par cette réglementation, indiquer « Bien non concerné par la réglementation »
Gaz	Reportez les conclusions dans cette case Si bien non concerné par cette réglementation, indiquer « Bien non concerné par la réglementation »
Diagnostic de Performance Energétique	Reportez les conclusions dans cette case Si bien non concerné par cette réglementation, indiquer « Bien non concerné par la réglementation »
Etat des risques et pollutions	Reprendre ici les principales informations de l'ERP

La collectivité s'oblige à communiquer préalablement ces diagnostics et leurs conclusions à tous les occupants éventuels ainsi que le personnel municipal concerné et de manière générale, toute personne autorisée par elle à pénétrer dans ledit bien.

La collectivité déclare dispenser le propriétaire des obligations d'information résultant de l'application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, portant sur les **risques naturels** prévisibles et les **risques technologiques** auxquels la collectivité est exposée sur tout ou partie de son territoire, ces informations étant connues et disponibles en mairie. Le propriétaire déclare aux présentes, n'avoir perçu aucune indemnité en réparation d'un dommage résultant d'un état de catastrophe naturelle ou technologique pour le bien mis à disposition.

ARTICLE 8 : DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention prendra effet à compter du jour où l'EPF d'Alsace sera effectivement devenu propriétaire du bien pour une durée de ++ (en lettres et chiffres) ans, soit pour une durée égale à la durée de convention de portage foncier ci-dessus visée au paragraphe « EXPOSE ». Si la durée de la convention de portage foncier est prorogée, cette prorogation vaudra également prorogation de la présente convention pour la même durée.

Si l'EPF d'Alsace ne devient pas propriétaire pour quelque raison que ce soit, la présente convention n'aura aucun effet et sera sans objet.

Fait à STRASBOURG en deux exemplaires originaux, le *****

Monsieur Benoît GAUGLER

Monsieur Roger ISEL,

Directeur de l'EPF d'Alsace

Président de la communauté de
communes de Sauer-Pechelbronn