

Extrait du Registre des délibérations

Conseil Municipal du 22/12/2023 à 18 h 00

Présents :

Monsieur Marcel BAUER, Monsieur Jacques MEYER, Madame Nadège HORNBECK, Monsieur Philippe DESAINTEQUENTIN, Monsieur Claude SCHALLER, Madame Cathy OBERLIN-KUGLER, Monsieur Erick CAKPO, Madame Nadine MUNCH, Monsieur Eric CONRAD, Monsieur Robert ENGEL, Monsieur Stéphane ROMY, Madame Tania SCHEUER, Madame Marion SENGLER, Monsieur Laurent GEYLLER, Madame Jennifer JUND, Monsieur Denis BARTHEL, Madame Birgül KARA, Madame Anne BALLAND-EGELE, Monsieur Guillaume VETTER-GENOUD, Monsieur Denis DIGEL, Madame Frédérique MEYER, Madame Sylvie BERINGER-KUNTZ, Madame Emmanuelle PAGNIEZ, Monsieur Jean-Pierre HAAS, Madame Caroline REYS, Monsieur Bertrand GAUDIN, Madame Sylvia HUMBRECHT

Absents ayant donné procuration :

Madame Geneviève MULLER-STEIN donne procuration à Monsieur Eric CONRAD, Madame Orianne HUMMEL donne procuration à Monsieur Robert ENGEL, Madame Mathilde FISCHER donne procuration à Monsieur Philippe DESAINTEQUENTIN, Madame Fadimé CALIK donne procuration à Monsieur Erick CAKPO, Monsieur Lionel MEYER donne procuration à Monsieur Marcel BAUER, Monsieur Yvan GIESSLER donne procuration à Monsieur Denis DIGEL

Avenant n°1 au bail emphytéotique concernant la mise à disposition d'un terrain à la société « Nouveau Logis de l'Est » pour la construction de deux logements et d'un espace de serrurerie

N° DCM_134_2023

Domaine : Délibération
Sous-domaine : Politique Foncière
Service instructeur : Domaines et Intendance
Rapporteur : Monsieur Philippe DESAINTEQUENTIN

La Ville de Sélestat a donné à bail emphytéotique le 19 février 1993 à la Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré (devenue Nouveau Logis de l'Est, elle-même absorbée par CDC Habitat Social) une parcelle cadastrée section 13 n°257 d'une superficie de 13,65 ares, située au lieu-dit « Im Paradies » (voir plan ci-annexé).

Le bail emphytéotique prend effet le 19/02/1993 pour une durée de 55 ans. Il a pour objet de permettre, à la SA d'HLM, la construction de deux logements et un espace de serrurerie.

Il est stipulé à l'article 4 (point n°6) dudit bail que la société « *ne pourra, en aucun cas, ni céder ni transporter ses droits au présent bail, ni modifier l'affectation du terrain* ». En d'autres termes, la société CDC Habitat Social ne peut céder ses droits au bail au futur repreneur.

Or, le régime du bail emphytéotique, régi par le Code rural et de la pêche maritime, prévoit en son article L451-1 que le droit de libre cession constitue un des caractères essentiels du bail emphytéotique, celui-ci confère au preneur un droit réel qu'il peut hypothéquer ou céder librement.

Il ressort par ailleurs de jurisprudence constante en la matière que les clauses qui atténuent la liberté de cession du bail sont contraires aux dispositions légales relatives au bail emphytéotique.

Pour régulariser cette situation, il y a lieu de signer un avenant en vue de supprimer la clause visée ci-dessus, susceptible d'entraîner la requalification du bail.

En outre, l'article 1^{er} du bail relatif à sa durée doit également être modifié par voie d'avenant.

En effet, il est indiqué que la Ville de Sélestat donne le terrain à bail emphytéotique, « à compter du 19 février 1993 pour une durée de 55 ans, qui viendra à expiration le 19 février 2047 ». Or, si l'on compte 55 ans à compter du 19/02/1993, la date d'expiration dudit bail devrait être arrêtée au 18/02/2048 et non en 2047.

A noter que la durée de 55 ans est bien celle qui a été approuvée par délibération du Conseil Municipal de 19 septembre 1991 (ci-annexée).

Au vu des éléments qui précèdent, il est proposé au Conseil Municipal de conclure un avenant au bail emphytéotique en vue de supprimer purement et simplement le point 6) de l'article 4 du bail emphytéotique (et de ce fait autoriser la cession des droits au bail emphytéotique du 19/02/1993 au profit de la société BATIGERE HABITAT demeurant à NANCY (54 000) et de clarifier la durée dudit bail qui prendra fin le 18 février 2048.

LE CONSEIL MUNICIPAL

après avis favorable de la Commission Immobilier et Moyens Techniques réunie le 04/12/2023

- VU** *le Code Général des Collectivités Territoriales.*
- VU** *le Code rural et de la pêche maritime, et plus précisément l'article L451-1.*
- VU** *le bail emphytéotique du 19 février 1993 ci-annexé.*
- PRÉCISE** que le bail emphytéotique du 19 février 1993, ci-annexé, dont la durée était fixée par une délibération du Conseil Municipal du 19/09/1991 à 55 ans, prend fin le 18/02/2048 à minuit et non le 19/02/2047.
- AUTORISE** la suppression pure et simple du point 6) de l'article 4 du bail emphytéotique du 19/02/1993 et de ce fait la cession des droits au bail emphytéotique du

19/02/1993 au profit de BATIGERE HABITAT.

APPROUVE l'avenant n°1 (projet ci-annexé) au bail emphytéotique du 19/02/1993, en vue d'acter la date d'expiration au 18/02/2048 dudit bail et d'autoriser la suppression pure et simple du point 6) de l'article 4 du bail emphytéotique du 19/02/1993 et de ce fait la cession des droits au bail susvisé au profit de BATIGERE HABITAT.

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant légal à signer l'avenant au bail emphytéotique ou tout autre document y afférent.

Adopté à l'unanimité

Pour extrait conforme
Le Maire

Marcel BAUER

Le secrétaire de séance

Stéphane ROMY

CONTRAT DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

f

Du 19 février 1993
=====

PARDEVANT Maître Jean-Paul STROESSER, notaire à la résidence de SELESTAT (67600), soussigné,

ONT COMPARU

1) La VILLE DE SELESTAT, représentée par son Maire Monsieur Gilbert ESTEVE, Conseiller Général et Conseiller Régional, spécialement habilité à l'effet des présentes, selon délibération prise par le Conseil Municipal en date du 19 septembre 1991, de laquelle un extrait conforme reste annexé aux présentes après mention.

D'UNE PART

2) La société anonyme d'Habitation à Loyer Modéré, " LE NOUVEAU LOGIS ALSACIEN ", au capital de 1.750.000,00 francs, ayant son siège social à STRASBOURG, 2, rue Adolphe Seyboth, immatriculée au Registre de Commerce de STRASBOURG sous le n° B 333 613 693, représentée par son Directeur général Monsieur Jean-Claude KEHRWILLER, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Conseil d'Administration en date du 18 décembre 1991. Un extrait du P.V. du Conseil d'Administration cité reste annexé aux présentes après mention.

D'AUTRE PART

Lesquels ont requis le notaire soussigné de dresser le contrat de bail qui suit :

ARTICLE PREMIER : OBJET

Par les présentes, Monsieur le Maire de la Ville de Sélestat, agissant es-qualités, donne à bail emphytéotique à compter de ce jour, pour une durée de cinquante-cinq (55) ans, qui viendra à expiration le dix neuf février deux mil quarante sept (19/02/2047), à la société anonyme d'Habitation à Loyer Modéré " LE NOUVEAU LOGIS ALSACIEN ", ce qui est accepté par Monsieur Jean-Claude KEHRWILLER, es-qualités, le terrain dont la désignation suit :

ARTICLE DEUX : DESIGNATION

Banlieue de SELESTAT. fol. 1661

Section 13 n°257/40, Im Paradies, avec 13,65 ares terre

ARTICLE TROIS : ORIGINE DE PROPRIETE

Le terrain faisant l'objet de la présente location est issu du morcellement de la parcelle sect. 13 n°40 avec 43,51 ares terre, inscrite au livre foncier de Sélestat sur le feuillet 1661 au nom de la Ville de Sélestat.

La désignation cadastrale de la parcelle louée résulte du P.V. d'arpentage n°1122 E, établi par le Cabinet de géomètres experts FABER et SCHALLER à Sélestat, le 8 septembre 1992, vérifié par le Service du Cadastre à Sélestat, le 15 décembre 1992.

La désignation cadastrale de l'immeuble réservé par la Ville est la suivante :

- sect. 13 n°256/40, Im Paradies, avec 28,68 ares terre
- sect. 13 n°258/40, idem., 00,81 " "
- sect. 13 n°259/40, idem., 00,37 " " (voie publique)

Pour plus de précisions concernant l'origine de propriété, les parties se réfèrent aux annexes du livre foncier.

ARTICLE QUATRE : CHARGES ET CONDITIONS

Le bail est accepté aux charges et conditions suivantes que Monsieur

Paiement des droits de
timbre sur états
Autorisation permanente
du 25 MAI 1978

Rép. n° 17.611
=====

M^e Jean-Paul STROESSER
Notaire
67600 SELESTAT

- 2 -

KEHRWILLER ès-qualités oblige la société anonyme d'Habitation à Loyer Modéré " LE NOUVEAU LOGIS ALSACIEN " à accomplir, à savoir :

1) La société anonyme d'H.L.M. " LE NOUVEAU LOGIS ALSACIEN " prendra le terrain nu dans l'état où il se trouve actuellement et ne pourra exercer aucune réclamation pour quelque cause que ce soit, notamment en raison de l'état et la solidité du sol et du sous sol, ou pour cause de déficit dans la contenance sus indiquée.

2) La société d'H.L.M. " LE NOUVEAU LOGIS ALSACIEN " est autorisée à construire sur ledit terrain deux logements et d'un espace serrurerie, dont elle conservera la propriété pendant la durée du présent bail, les constructions ne devenant la propriété de la Ville de Sélestat qu'à la cessation du bail emphyéotique.

3) La société anonyme d'H.L.M. " LE NOUVEAU LOGIS ALSACIEN " assurera la location dudit immeuble aux conditions stipulées dans une convention établie, le 9 juin 1992 sous n° 67/3/06-1992/851231/2/67002/1663/01, entre l'Etat et la société d'H.L.M. " LE NOUVEAU LOGIS ALSACIEN ", de laquelle une photocopie reste annexée aux présentes après mention.

4) Elle acquittera pendant toute la durée du bail, les impôts et taxes de toutes natures auxquels le terrain loué est et pourra être assujetti, à compter du 1er janvier de l'année qui suivra celle de la signature des présentes.

5) Elle s'opposera à toute usurpation et à tout empiètement et devra prévenir Monsieur le Maire de tout ce qui pourrait avoir lieu, à peine d'en demeurer garant et responsable.

6) Elle ne pourra, en aucun cas, ni céder ni transporter ses droits au présent bail, ni modifier l'affectation du terrain.

7) Elle paiera les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, de même que ceux de publicité foncière.

8) Le présent bail ne pourra être résilié pendant toute la durée du remboursement des prêts contractés au titre des H.L.M., dans le cas de résiliation à l'issue de cette période, les immeubles deviendront la propriété du bailleur qui devra alors en acquitter le prix aux conditions fixées par l'Administration des Domaines.

9) A l'expiration du bail, la société anonyme d'H.L.M. " LE NOUVEAU LOGIS ALSACIEN " preneuse sera tenue de laisser et abandonner à la Ville de Sélestat, bailleur de toutes les constructions et améliorations qu'elle aura faites sans pouvoir réclamer aucune indemnité.

ARTICLE CINQ : LOYER

En outre des charges et conditions précitées, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de un franc (1,00 F.) symbolique.

ARTICLE SIX : PACTE DE PREFERENCE

Si, pendant la durée du bail, la Ville de Sélestat décidait de vendre le terrain sus désigné, elle devra donner la préférence à la Société anonyme d'H.L.M. " LE NOUVEAU LOGIS ALSACIEN " sur tous autres amateurs dans les conditions ci après précisées.

Si la vente a lieu par adjudication, le cahier des charges fera état du droit de préférence de la société d'H.L.M. " LE NOUVEAU LOGIS ALSACIEN " et celle ci sera invitée à prendre connaissance du cahier des charges et assister à l'adjudication.

- 3 -

Quand la dernière enchère aura été portée, la société d'H.L.M. " LE NOUVEAU LOGIS ALSACIEN " sera invitée à faire connaître si elle entend bénéficier de son droit de préférence et, en cas de réponse affirmative, elle sera déclarée adjudicataire au prix résultant de la dernière enchère. En cas de réponse négative, elle perdra le bénéfice de son droit et le dernier enchérisseur sera déclaré adjudicataire.

Si la vente a lieu à l'amiable, la Ville de Sélestat sera tenue de faire connaître à la société anonyme d'H.L.M. " LE NOUVEAU LOGIS ALSACIEN " par simple lettre recommandée avec accusé de réception, les noms et prénom, profession et domicile de l'amateur avec lequel elle sera d'accord, le prix accepté par celui ci, ses modalités de paiement et les conditions générales de la vente projetée.

A égalité de conditions de vente, la Ville de Sélestat devra donner la préférence à la société anonyme d'H.L.M. " LE NOUVEAU LOGIS ALSACIEN " sur tous autres amateurs. La société devra faire connaître son intention d'user de son droit de préférence, par lettre recommandée adressée à Monsieur le Maire de la Ville de Sélestat, dans les quinze jours de la réception de la lettre recommandée, portant à sa connaissance le prix accepté par les tiers, à défaut de quoi elle sera déchue définitivement dudit droit.

ARTICLE SEPT : EXECUTION FORCEE

Monsieur KEHRWILLER ès-qualités soumet la société anonyme d'H.L.M. " LE NOUVEAU LOGIS ALSACIEN " à l'exécution forcée immédiate, conformément au code de procédure civile local et consent à la délivrance immédiate, à ses frais, d'une copie exécutoire des présentes.

ARTICLE HUIT : PUBLICITE FONCIERE

Les parties consentent et requièrent par les présentes au livre foncier de SELESTAT :

1° l'inscription à la charge de la parcelle louée et au profit de la société anonyme d'H.L.M. " LE NOUVEAU LOGIS ALSACIEN " , avec le siège à STRASBOURG :

- du bail emphytéotique pour une durée expirant le 19 février 2047;
- et de la restriction au droit de disposer découlant du pacte de préférence ci-dessus;

2° l'élimination de la parcelle sect. 13 n°259/40 du livre foncier comme faisant partie du domaine public de la Ville.

Elles renoncent à la notification prescrite par la loi contre délivrance d'un certificat d'inscription au notaire soussigné.

ARTICLE NEUF : FRAIS DE TIMBRE ET ENREGISTREMENT

Les frais des présentes et de son exécution sont à la charge de la société d'H.L.M. " Le Nouveau Logis Alsacien ".

ARTICLE DIX : DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Les présentes ne seront pas assujetties à la formalité unique en application des dispositions de l'article premier de la loi n° 69 - 1168 du 26 décembre 1969.

Le présent bail sera enregistré gratis et assujetti au droit de bail à durée limitée des biens n'ayant pas le caractère de biens ruraux en application de l'article 685 bis du Code général des Impôts.

- 4 -

Le représentant de la société anonyme d'H.L.M. " LE NOUVEAU LOGIS ALSACIEN " déclare que le terrain, objet des présentes, est destiné par ladite société à la construction de deux logements et d'un espace serrurerie.

Il engage ladite société à édifier cet immeuble dans un délai de quatre ans des présentes et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

En conséquence, le présent bail concourant à la production d'immeubles, bénéficiera du régime des baux à la construction et de l'exonération de la taxe de publicité foncière en application de l'article 841 bis, alinéa 18 du Code général des Impôts.

ARTICLE ONZE : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile, à savoir :

- Monsieur le Maire de la Ville de Sélestat, à la Mairie;
- le représentant de la Société preneuse au siège social de ladite Société indiqué ci-dessus.

Et pour l'inscription à prendre au livre foncier, domicile est élu par tous à SELESTAT, en l'étude du notaire soussigné.

DONT-ACTE rédigé sur quatre pages

Fait et passé à SELESTAT :

- en la Mairie pour Monsieur le Maire;
- et en l'étude du notaire soussigné pour Monsieur KEHRWILLER.

L'an mil neuf cent quatre vingt treize.

Le dix-neuf février.

Lecture faite, les comparants ont approuvé et signé avec le notaire comme suit.

e varietur ./.

Enregistré à Sélestat le 15 MARS 1993

Bord. 133/10 Extrait N° 904

Reçu de 500 Fr.

207 ant. 1993

VILLE DE SELESTAT



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du CONSEIL MUNICIPAL du

19 SEPTEMBRE 1991

Annexé à un acte reçu par Me J.P. STROESSER
Notaire à Sélestat - Dip. N° 17671
Soussigné le 19 Février 1993

Conseillers en exercice : 33
Sont présents 28, absents excusés 4 avec procuration,
absent sans excuse 1.

**OBJET : PROGRAMME DE REINSERTION SOCIALE PAR L'HABITAT :
Mise à disposition d'un terrain au Nouveau Logis Alsacien pour la
construction de deux logements et d'un espace serrurerie.**

Rapport n° 577 de M. GIERSCH

Le Nouveau Logis Alsacien (Société Anonyme d'H.L.M.) sollicite la mise à disposition du terrain nécessaire à la construction de deux logements et d'un espace serrurerie.

Cette démarche s'inscrit dans le programme de réinsertion sociale par l'habitat initié par la municipalité. Ce projet permettra à des familles défavorisées de quitter les logements du Pavillon, Rue du Marteau, actuellement en très mauvais état.

Le Conseil Municipal, lors de sa séance du 17 mai 1990, a approuvé l'acquisition de la parcelle cadastrée Section 13, N° 40 située au lieu-dit "Im Paradies" pour asseoir le projet.

Le terrain est défini en fonction de l'emprise des constructions et de leurs annexes (selon plans annexés). Il sera mis à la disposition de la société par bail emphytéotique d'une durée de 55 ans mais le bailleur (la Ville de Sélestat) pourra résilier le bail à l'issue de la période de remboursement des prêts (32 ans).

**LE CONSEIL MUNICIPAL
après avis favorable, à l'unanimité, de la Commission du Développement Urbain et de
l'Habitat du 11 Septembre 1991**

- APPROUVE**
- 1) l'implantation de deux logements et d'un espace serrurerie au lieu-dit "Im Paradies" dans le cadre de la réalisation du programme de réinsertion sociale par l'habitat
 - 2) la mise à disposition d'un terrain de 13,65 ares, conformément aux plans en annexe, par bail emphytéotique de 55 ans.

CHARGE Le Nouveau Logis Alsacien de la mise en oeuvre du programme social de réinsertion par l'habitat en liaison avec le C.C.A.S. de Sélestat.

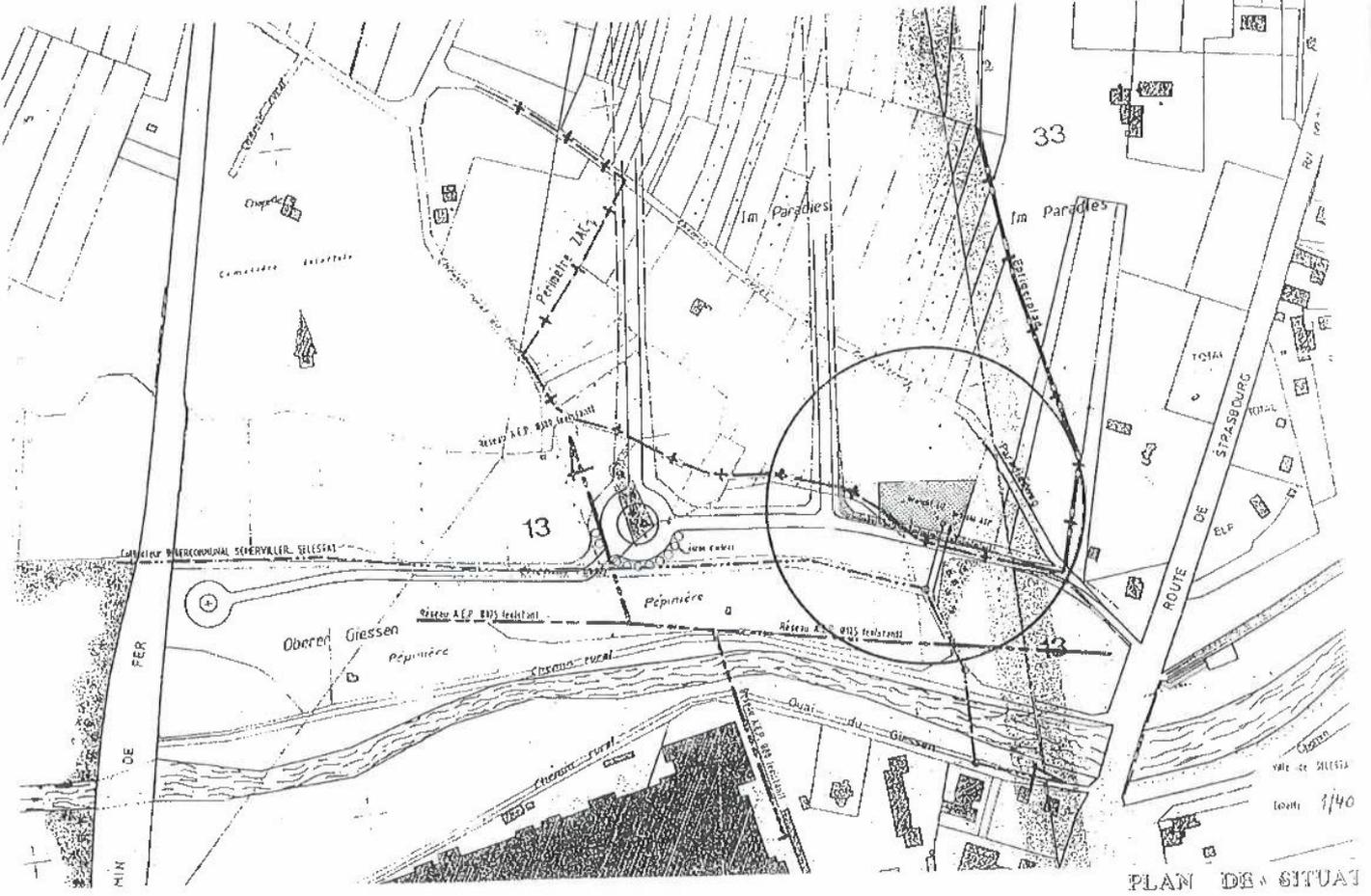
AUTORISE Le Maire ou son représentant légal à signer le bail emphytéotique avec la S.A. H.L.M. Le Nouveau Logis Alsacien, située 2 rue Seyboth 67000 STRASBOURG, selon les dispositions de la circulaire 80-121 du 08 septembre 1980 (relative aux baux emphytéotiques conclus pour la mise à la disposition des organismes d'H.L.M. des terrains nécessaires à la construction de foyers ou d'opérations locatives).

(ST/ME/cs)



P. Le Maire par délégation
Le Secrétaire Général

**POUR EXTRAIT CONFORME
LE MAIRE**



CONVENTION 67/ 3/06-1992/ 85-1231/ 2/ 6 7002/ 1663/ 01

CONCLUE EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 351-2 (2° OU 3°)
DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION ENTRE
L'ETAT ET L'ORGANISME D'HABITAT A LOYER MODERE

(D. n° 85-1231 du 5 Novembre 1985)

Le Préfet du Bas-Rhin, agissant au nom de l'Etat,

La Société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré, "Le Nouveau Logis Alsacien" au capital de 1 750 000 Francs, ayant son siège social à STRASBOURG, 2 rue Adolphe Seyboth, immatriculée au Registre de Commerce de STRASBOURG, sous le numéro B 333 613 693, dénommée ci-après le bailleur, représentée par Monsieur Jean-Claude KEHRWILLER, Directeur Général,

Sont convenus de ce qui suit :

Article 1 :

La présente convention a pour objet de fixer les droits et obligations des parties prévus par les articles L. 353-1 à L. 353-17 pour le programme financé dans les conditions prévues par l'article R. 353-2 (II), et décrit dans le document joint à la présente convention.

Article 2 :

La présente convention prend effet à compter de sa signature. Elle expire le 30 Juin 2026.

Article 3 :

Le bailleur s'engage à réserver les logements faisant l'objet de la présente convention aux personnes et aux familles d'origine nomade en voie de sédentarisation. Elles seront choisies conjointement par la Ville de Sélestat et le bailleur.

Pour répondre à cette obligation le bailleur s'engage à signaler aux services municipaux les logements devenus vacants.

Article 4 :

Le loyer pratiqué par le bailleur, dont la valeur est fixée par mètre carré de surface corrigée telle que définie par l'article R. 353-17, ne doit pas excéder le loyer maximum qui est fixé à 181 Francs annuels le mètre carré de surface corrigée.

Le loyer maximum est révisable chaque année, le 1er Juillet, en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E.. La date de référence de l'indice est celle du quatrième trimestre de l'année précédente.

Dans la limite du loyer maximum ainsi révisé, le loyer pratiqué peut être majoré au plus de 20 pour cent par an ; les majorations peuvent intervenir le 1er Janvier et le 1er Juillet de chaque année.

Le nouveau loyer notifié en application de l'article L. 353-16 peut faire l'objet d'une remise au profit des locataires dans les lieux ; elle est exprimée en un pourcentage du nouveau loyer fixé et révisé dans les conditions mentionnées ci-dessus. Ce pourcentage est identique pour chaque locataire. Il peut être modifié aux dates de révision du loyer : sa valeur, son évolution et sa date d'extinction sont fixées dans le décompte de surface corrigée prévu par l'article R. 353-19.

Article 5 :

Les parties s'engagent à respecter les obligations de portée générale reproduites en annexe à la présente convention.

Le bailleur reconnaît avoir pris connaissance de cette annexe et reconnaît qu'une copie lui a été remise.

Fait à Strasbourg, le 9 Juin 1992

Le Directeur Général,

J.C. KEHRWILLER

S.A. HLM LE NOUVEAU LOGIS
ALSACIEN

2, rue A. Seyboth - B.P. 45
67067 STRASBOURG CEDEX

Pour le Préfet du Bas-Rhin
et par délégation

Le Directeur Départemental
de l'Équipement

Pour le Directeur Départemental
Le Chef du bureau F.L.

F BOUVERAT-BERNIER

Annexé à un acte reçu par Me J.P. STROESSER,
Notaire à Sélestat - rep n° 17 611
Soussigné le 19 février 1993.

LE NOUVEAU LOGIS ALSACIEN

S.A. H.L.M.

PROCES-VERBAL
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
du 28 Février 1992

L'An Mil Neuf Cent Quatre Vingt Douze,
le Vingt Huit Février à Neuf Heures.

Les membres du Conseil d'Administration de la Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré "LE NOUVEAU LOGIS ALSACIEN", Société Anonyme au capital de 1 750 000 Francs, se sont réunis au siège social, 2 rue Adolphe Seyboth à STRASBOURG sur convocation du Président.

Sont présents ou représentés :

- Monsieur Antoine MOSTER, Président du Conseil d'Administration,
- La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE, représentée par Monsieur Jean-Jacques RITTER,
- Le GIC, représenté par Monsieur Daniel JUNK,
- La SOCIETE CENTRALE IMMOBILIERE DE LA CAISSE DES DEPOTS (SCIC), représentée par Monsieur Claude MACHU,
- Monsieur Gérard LAZARD,
- Monsieur Jean-Paul FLORENTIN,
- Monsieur Jean-Claude LEULLIER, qui avait donné pouvoir à Monsieur MACHU,

Absents excusés :

- Messieurs Jean-Pierre WACKER (CDC) et Roland MEIDINGER (Expansion Rurale et Urbaine),

Les Administrateurs étant présents ou représentés en majorité, le Conseil peut valablement délibérer.

Assistaient également à cette réunion :

- Madame MUNCH, Déléguée Régionale du GIC,
- Monsieur Paul SCHMUTZ,
- Monsieur ROHMER, Commissaire aux Comptes,
- Monsieur REYS de la Caisse de Dépôts et Consignations,
- Messieurs BUCHLER, KEHRWILLER et MATHERN des Services du Nouveau Logis Alsacien.

Monsieur MOSTER est désigné en qualité de Président du séance.

Monsieur MATHERN, pris hors Conseil, est désigné comme secrétaire de séance.

Le Président ouvre la séance et donne lecture de l'Ordre du Jour :

1. Changement de représentants permanents
2. Approbation du Procès-Verbal de la précédente réunion du Conseil d'Administration (18.12.1991)
3. La Convention SCIC - REGIONS / NLA
4. Le Budget
5. L'opération Réhabilitation Saint Louis MICHELFELDEN
6. Deux logements adaptés à SELESTAT
7. Proposition d'acquisition foncière
 - Geispolsheim
 - Strasbourg rue de la Ganzau
8. Mise en harmonie des Statuts avec le décret du 23 Avril 1991
9. Cession du Porte Feuille de prêts HLMA du Nouveau Logis Alsacien pour le programme WITTENHEIM
10. Divers

POINT N° 6 DE L'ORDRE DU JOUR

DEUX LOGEMENTS ADAPTES A SELESTAT

Monsieur KEHRWILLER présente cette opération à la demande de Monsieur le Président et commente les documents remis aux administrateurs.

La Mairie de Sélestat a demandé à la Société de l'aider au relogement de deux familles d'origine nomade en voie de sédentarisation, actuellement logées de façon précaire par la Ville, dans un immeuble du Centre-Ville.

L'objectif de la demande vise à proposer à ces ménages, auxquels les relations traditionnelles de logement conviennent mal, un habitat adapté, qui, du fait de ses caractéristiques et de son mode de gestion, constitue une réponse à leurs difficultés.

Il cherche également à favoriser l'insertion sociale des ménages qui doivent maîtriser les éléments constitutifs de leur habitat, c'est-à-dire : budget logement, usage du logement, environnement urbain, social et culturel.

La Ville de Sélestat met à notre disposition le terrain par bail emphytéotique et fournira les réseaux d'assainissement. Le permis de construire a été obtenu le 21 Août 1991. Le prix de revient final est de 1.040 KF financé comme suit :

Prêt PLA CDC	688 KF
Subvention PLA	132 KF
Département	60 KF
GIC	160 KF
	1 040 KF

Nous attachons une grande importance au montage social de l'opération et à son suivi qui se feront en collaboration avec le CCAS de Sélestat et qui permettent d'envisager la nécessité sociale de cette opération.

De même, les conditions techniques, juridiques et financières du montage permettent l'équilibre de l'opération.

Le Conseil d'Administration décide l'engagement de cette opération, sous réserve de l'obtention de financement et autorise le Président et le Directeur Général à contracter les emprunts nécessaires et à signer tout autre document nécessaire au bon déroulement de la procédure.

Certifié conforme

 F. MATHERN
 le secrétaire de séance

Annexé à un acte reçu par Me J.P. STROESSER,
 Notaire à Sélestat - Rép. N° 17 611
 Soussigné le 19 février 1993.



LE NOUVEAU LOGIS ALSACIEN

S.A. H.L.M.

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

DU 18 Décembre 1991

POINT N° 3 DE L'ORDRE DU JOUR

Démission et nomination d'un Directeur Général

Monsieur FLORENTIN fait part au Conseil d'Administration qu'appelé à d'autres fonctions au sein du groupe SCIC, il est amené à donner sa démission des fonctions de Directeur Général. Il tient à cette occasion à remercier Monsieur SCHMUTZ pour le travail accompli.

Il conservera par contre son poste d'administrateur.

Il est proposé dans ces conditions au Conseil d'Administration de nommer aux fonctions de Directeur Général Monsieur Jean-Claude KEHRWILLER.

Conformément à l'article 19 des statuts, le Conseil d'Administration adopte la résolution suivante :

Délibération

Sous réserve des pouvoirs expressement attribués par la loi aux Assemblées Actionnaires, et sous réserve de ceux qu'elle attribue de façon spéciale au Conseil d'Administration, le Conseil d'Administration délègue à Monsieur KEHRWILLER les pouvoirs qu'il exercera concurremment avec le Président et sous sa responsabilité et dans les mêmes limites que celui-ci.

A ce titre, il dispose des pouvoirs les plus étendus pour assumer, sous sa responsabilité et dans la limite de l'objet social, la Direction Générale de la SA d'HLM "LE NOUVEAU LOGIS ALSACIEN", avec la faculté de substituer sous sa responsabilité, toute personne qui lui conviendra.

De façon énonciative et non limitative, les pouvoirs suivants lui sont conférés :

- I. Nommer et révoquer tous employés, dans le cadre de l'accord collectif du 4 Décembre 1986

2.

- * Etablir les programmes des travaux à exécuter, commander toutes constructions, aménagements et réparations, passer tous marchés ;
- * Conclure toutes conventions de voisinage, constituer toutes servitudes ;
- * Acheter, vendre, échanger, toucher et recevoir, donner quittance ;
- * Faire et accepter tous baux et locations, avec ou sans promesse de vente ;
- * Contracter tous emprunts, soit auprès de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, soit auprès de l'ETAT, soit bonifiés par lui dans les conditions fixées par la législation sur les habitations à loyer modéré dans la limite, d'une part du prix de revient autorisé pour chaque opération par le Ministre chargé des Habitations à Loyer Modéré, et, d'autre part, des conditions financières auxquelles sont consentis les prêts de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS ou de toutes autres conditions financières admises par le Ministre chargé des Habitations à Loyer Modéré ;
- * Contracter tous emprunts sous forme d'ouverture de crédits ou autrement auprès du COMPTOIR DES ENTREPRENEURS et du CREDIT FONCIER DE FRANCE, pour la construction de logements bénéficiant des primes prévues au Livre III, Titre Ier, Chapitre 1er, du Code de la Construction et de l'Habitation (première et deuxième partie).
- * Contracter tous autres emprunts nécessaires pour la réalisation de l'objet social dans les conditions déterminées par le Conseil d'Administration .
- * Prendre éventuellement, dans les conditions déterminées par l'Assemblée Générale, toutes participations prévues par les textes législatifs et réglementaires, en vue de la réalisation de l'objet social.
- * Affecter et hypothéquer, si nécessaire, ou promettre d'affecter et hypothéquer à la sûreté et garantie desdits emprunts en capital, intérêts, frais et accessoires, les immeubles de la société ayant bénéficié ou devant bénéficier de ces prêts, soit directement, soit indirectement au profit des établissements prêteurs.
- * Signer tous actes modificatifs ou avenants aux contrats de prêts, qui auront été signés postérieurement aux présents pouvoirs, notamment les actes de mainlevée et affectations hypothécaires, ou des actes de divisions hypothécaires.
- * Appeler en une seule fois ou par fractions successives les fonds représentatifs des emprunts préalablement contractés par la société, en donner quittance.
- * Etablir la désignation et l'origine de propriété, certifier tous plans, fixer l'époque d'entrée en jouissance, convenir du mode et des époques du paiement du prix. Faire, s'il y a lieu, toutes imputations sur le prix, de tous loyers d'avance ou dépôts de garantie.
- * Procéder à toutes divisions, établir tous cahiers de charges de lotissement, toutes constitutions de servitudes et associations syndicales, tous traités de cours communs et procès-verbaux de bornage.
- * Etablir tous règlements de copropriété pour la division du ou des immeubles en parties divisées et en parties communes, nommer tous syndics ou participer à leur nomination, fixer leurs attributions.
- * Louer ou vendre, doit de gré à gré, soit aux enchères, aux personnes et aux prix, charges et conditions que les mandataires aviseront et avec toutes obligations de solidarité qu'il y aura lieu, tous immeubles et biens, droits mobiliers et immobiliers bâtis ou non bâtis, appartenant ou pouvant appartenir à la société dont il s'agit.
- * Faire toutes déclarations et affirmations, notamment celles prescrites par la loi relativement à la sincérité des prix.

- * Recevoir les prix, soit comptant, soit aux termes convenus ou par anticipation, ainsi que tous intérêts et accessoires, reconnaître tous paiements antérieurs, consentir toutes délégations aux créanciers inscrits, accepter toutes garanties, transporter avec ou sans garantie tout ou partie des prix de vente, toucher les prix des transports.
- * De toutes sommes reçues ou reconnues avoir été antérieurement reçues, donner quittance, consentir mentions et subrogations avec ou sans garantie, ainsi que toutes limitation de privilège et toutes antériorités, faire mainlevée avec désistement de tous droits de privilège, hypothèque et action résolutoire et consentir à la radiation de toutes inscriptions, le tout avec ou sans paiement.
- * A défaut de paiement, exercer toutes poursuites nécessaires depuis les préliminaires de la conciliation jusqu'à l'entière exécution de tous jugements et arrêts, produire à tous ordres et distributions, toucher le montant de toutes collations.
- * Faire opérer toutes publicités et autres formalités qu'il y aura lieu, ainsi que toutes offres de paiement, provoquer tous ordres, y produire ; payer le prix, soit entre les mains des vendeurs, soit entre les mains des créanciers inscrits, faire toutes les consignations, former toutes demandes en mainlevée et exercer toutes actions pour l'exécution du contrat, constituer tous avoués.
- * Procéder à la répartition des différents contingents de logements locatifs en conformité avec la réglementation HLM. Tenir le registre d'inscription des demandes de logements, le cas échéant établir la liste de classement des candidats à un logement, désigner les attributaires. Signer avec l'ETAT toutes conventions, notamment celles relatives à la réservation à son profit d'un contingent de logements locatifs.
- * Intervenir et acquiescer à tous actes de procédure de saisie immobilière.
- * Consentir à la mainlevée de toutes oppositions, saisies et publications de saisies et consentir à la radiation de ces mêmes oppositions, saisies ou publications de saisies.
- * Représenter ladite société dans toute procédure, tant en demande qu'en défense, produire à tous ordres et distributions, acquiescer, traiter, transiger, compromettre.
- * Faire fonctionner tous comptes bancaires ou postaux au nom de la société, émettre tous chèques, signer tous endos.
- * Passer avec tout établissement bancaire et le service des chèques postaux toutes conventions et signer tous effets qui se révéleront nécessaires pour l'accomplissement de la procédure du prélèvement d'office sur un ou plusieurs comptes ouverts dans ces établissements au nom de la Société.
- * Agis, vis à vis de toutes administrations ou services publics, tels que Postes et Télécommunications, Electricité de France, Gaz de France, retirer de la poste ou de tous roulages, messageries et chemins de fer, les lettres, caisses, paquets et colis recommandés ou non, chargés ou non, ainsi que tous chèques postaux, mandats postes et mandats télégraphiques, à l'adresse de la société ou des sociétés civiles immobilières, dont elle est ou sera gérante ; se faire remettre tous dépôts, donner toutes décharges et quittances, signer tous registres, acquits et émargements.
- * Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile et généralement faire tout ce qui est nécessaire pour l'administration générale des affaires de la société et l'exécution des décisions du Conseil.

Certifié conforme

 F. FERRIER
 le Secrétaire de séance

Annexé à un acte reçu par Me J.P. STROESSER,
 Notaire à Sélestat - Rép. N° 17.611
 Soussigné le 19 février 1993



POUR EXPÉDITION rédigée sur *quinze* pages
réalisée par reprographie
délivrée par le notaire soussigné et certifiée par
lui comme étant la reproduction exacte de l'original



Envoyé en préfecture le 27/12/2023

Reçu en préfecture le 27/12/2023

Publié le



ID : 067-216704627-20231227-DCM_134_2023-DE

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,

LE [• •],

À SELESTAT (67600), en l'Hôtel de Ville, 9 place d'Armes,

Notaire associé de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée "Thomas STEHLIN et Peggy JUND Notaires associés", titulaire d'un office notarial à la résidence de SELESTAT (67600), 7 Boulevard du Général Leclerc, soussigné

Avec la participation de Maître Jean-Claude REMY, notaire à METZ (57), 24 Avenue Foch, assistant l'emphytéote,

A reçu le présent AVENANT à BAIL EMPHYTEOTIQUE à la requête des Parties ci-après identifiées.

1. Identification des Parties

1.1. Bailleur

La **Commune de SELESTAT**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Bas-Rhin, dont l'adresse est à SELESTAT (67600), 9 place d'Armes, identifiée au SIREN sous le numéro 216 704 627.

1.2. Emphytéote

La Société dénommée **CDC HABITAT SOCIAL SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE**, Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré au capital de 281 119 536,00 €, dont le siège est à PARIS 13ÈME ARRONDISSEMENT (75013), 33 avenue Pierre Mendès France, identifiée au SIREN sous le numéro 55204648400325 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

2. Intervenant

La société dénommée **BATIGERE HABITAT**, Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré dont le siège est à NANCY (54000), 12 rue des Carmes, identifiée au SIREN sous le numéro 645 520 164 et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de NANCY,

Intervenant aux présentes en qualité d'actuel titulaire des droits du Preneur à Bail Emphytéotique en suite de la signature de l'acte de cession par la société CDC HABITAT SOCIAL à son profit reçu par Maître [• •], notaire à METZ, le 21 décembre 2023.

3. Présence - représentation

- La Commune de SELESTAT est représentée à l'acte par Monsieur Philippe DESAINTEQUENTIN, Adjoint au Maire, agissant en vertu de la délibération n°DCM _ 2023 rendue par le Conseil Municipal le 21 décembre 2023.

- La Société dénommée CDC HABITAT SOCIAL SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE est représentée à l'acte par [• •].

- La Société dénommée BATIGERE HABITAT est représentée par [• •].

4. Définitions

Certains termes employés au cours du bail prenant une majuscule à la première lettre répondent aux définitions suivantes :

- « **Bailleur** » désigne la Commune de SELESTAT ;
- « **Intervenant** » désigne la société BATIGERE HABITAT en sa qualité de titulaire des droits du preneur à Bail Emphytéotique depuis le 21 décembre 2023.
- « **Parties** » désigne ensemble le Bailleur et le Preneur ;
- « **Preneur** » ou « **Emphytéote** » désigne la société CDC HABITAT SOCIAL SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE ;
- « **Bail** » ou « **Bail Emphytéotique** » désigne le bail emphytéotique suivant acte reçu par Maître Jean-Paul STROESSER, notaire à SELESTAT, le 19 février 1993, régularisé entre la Commune de SELESTAT et la SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE LE NOUVEAU LOGIS ALSACIEN.

5. Etat - capacité

Les Parties et l'Intervenant attestent par eux-mêmes ou leur représentant, que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'ils vont prendre et déclarent notamment pour le Preneur et l'Intervenant :

- Que l'identité complète du Preneur et celle de l'Intervenant telle qu'elle est indiquée ci-dessus, a été régulièrement justifiée par la production d'un extrait Kbis de leur immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés délivré depuis une date récente,
- Avoir leur siège effectivement établi à l'adresse sus-indiquée,
- Ne pas être en état de cessation de paiement, de règlement amiable, de redressement, liquidation judiciaire ou procédure similaire,
- Ne pas faire et n'avoir jamais fait l'objet des poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens,
- Que rien dans leur situation n'est susceptible de mettre obstacle à la libre réalisation des présentes,

Le Bailleur déclare, en ce qui concerne l'immeuble objet des présentes, qu'il n'existe aucun obstacle ni restriction d'ordre légal ou contractuel à sa libre disposition, notamment par suite d'existence de droit de préemption, de cause de rescision, résolution, annulation ou toutes autres raisons

6. Exposé préalable

1°) Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Paul STROESSER, notaire à SELESTAT, le 19 février 1993, la Commune de SELESTAT a consenti à la SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE LE NOUVEAU LOGIS ALSACIEN un bail emphytéotique pour une durée de 55 ans, en vue de la construction de « deux logements et d'un espace serrurerie », portant sur un terrain sis à SELESTAT (Bas-Rhin – 67600), Chemin du Paradiesweg, figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
13	257/40	IM PARADIES	00 ha 13 a 65 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

2°) Le Preneur est devenu titulaire des droits du preneur à Bail Emphytéotique par suite de la fusion par voie d'absorption de la société NOUVEAU LOGIS DE L'EST SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE (anciennement SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE LE NOUVEAU LOGIS ALSACIEN) par la société CDC HABITAT SOCIAL SOCIETE ANONYME D'HABITATION A LOYER MODERE (anciennement OSICA SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE) constatée aux termes des actes suivants :

- dépôt de pièces suivant acte reçu par Maître Anne-Magdeleine SOLLIER-DEPOND, notaire à PARIS (75008), le 16 juin 2020,
- acte complémentaire de désignation reçu par Maître Anne-Magdeleine SOLLIER-DEPOND, notaire à PARIS (75008), le 10 mai 2021.

3°) Le Preneur a cédé les droits au Bail Emphytéotique restant à courir jusqu'au 19 février 2048 à l'Intervenant aux termes d'un acte reçu par Maître [• •], notaire à METZ, le ().

7. Avenant

1°) Rectification de la date d'expiration du Bail

Ledit Bail a été consenti pour une durée de 55 ans.

Aux termes dudit Bail, il est indiqué que ce Bail expire le 19 février 2047 au lieu du 18 février 2048.

Les Parties veulent apporter la rectification suivante au Bail Emphytéotique :

« ARTICLE PREMIER : OBJET

Par les présentes, Monsieur le Maire de la Ville de Sélestat, agissant es-qualités, donne à bail emphytéotique à compter de ce jour, pour une durée de cinquante-cinq (55) ans, qui viendra à expiration le dix huit février deux mil quarante huit (18/02/2048), à la société anonyme d'Habitation à Loyer Modéré « LE NOUVEAU LOGIS ALSACIEN », ce qui est accepté par Monsieur Jean-Claude KEHRWILLER, es-qualités, le terrain dont la désignation suit : »

2°) Suppression de la clause n°6 de l'Article 4 du Bail

Ledit Bail a été consenti à diverses charges et conditions (stipulées aux termes de l'Article 4 dudit Bail) et notamment celle-ci-après littéralement rapportée :

« (...) »

6) Elle ne pourra, en aucun cas, ni céder ni transporter ses droits au présent bail, ni modifier l'affectation du terrain.

(...) »

Les Parties veulent apporter la modification suivante au Bail Emphytéotique :

Suppression pure et simple de la clause susvisée numéro 6) contenue audit Bail.

Cet avenant n'entraîne aucun autre changement des autres conditions figurant dans le Bail.

8. Exécution forcée

Les Parties et l'Intervenant se soumettent à l'exécution forcée immédiate dans tous leurs biens présents et à venir en garantie du respect des conditions du présent acte conformément aux dispositions du Code Local de Procédure Civile.

9. Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, s'il y avait lieu, seront à la charge du Preneur qui s'y oblige expressément, y compris l'éventuel coût de la copie exécutoire à délivrer au Bailleur.

10. Déclarations fiscales

Conformément aux dispositions de l'article 1048ter du Code général des impôts, le présent acte est soumis au droit fixe de CENT VINGT CINQ EUROS (125,00 EUR).

11. Inscription au Livre Foncier

Les Parties et l'Intervenant consentent et requièrent l'inscription au Livre Foncier de SELESTAT de l'avenant au Bail Emphytéotique susvisé.

Ils renoncent à toute notification contre délivrance d'un certificat d'inscription conforme entre les mains du notaire soussigné.

12. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile :

- . le Bailleur en l'Hôtel de Ville,
- . le Preneur en son siège,
- . l'Intervenant en son siège.

13. Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les Parties et l'Intervenant, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire, clerc ou collaborateur de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et avec ceux d'état civil.

14. Affirmation de sincérité

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que l'acte aux présentes exprime l'intégralité des sommes éventuellement visées. Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

15. Certification d'identité

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des Parties et de l'Intervenant dénommés en tête des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sur cinq (5) pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Envoyé en préfecture le 27/12/2023

Reçu en préfecture le 27/12/2023

Publié le

ID : 067-216704627-20231227-DCM_134_2023-DE



Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les Parties ont signé le présent acte avec le notaire.

