



ACTE ADMINISTRATIF

BAIL EMPHYTEOTIQUE ENTRE LE GRAND DIJON

ET

DIJON HABITAT

12-14 rue de la Grande Fin à Fontaine-lès-Dijon

L'an deux mille quinze

Le :

Par devant Nous, Monsieur Alain MILLOT, Président de la Communauté Urbaine Grand Dijon, ont comparu :

1°) La COMMUNAUTÉ URBAINE GRAND DIJON, représentée par Monsieur Rémi DETANG, Vice-Président en charge des Affaires foncières, agissant au nom et pour le compte de ladite Communauté Urbaine dont le numéro SIREN est 242 100 410, suivant arrêté de délégation en date du 24 avril 2014 déposé à la Préfecture de la Côte d'Or le 28 avril 2014, habilité aux présentes par délibération du Conseil de Communauté du 09 avril 2015, déposée à la Préfecture de la Côte-d'Or le XXX 2015, dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-joint et annexé après mention,

ci-après dénommée « le BAILLEUR », d'une part,

ET

2°) DIJON HABITAT, Office Public de l'Habitat, Établissement Public Industriel et Commercial, dont le siège social est à DIJON, 2 bis, rue Maréchal Leclerc, immatriculé sous le numéro SIREN 344 897 616 RCS DIJON, représenté par Monsieur Jean-François MACAIGNE, Directeur Général, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Bureau du Conseil d'Administration en date du XXX, déposée à la Préfecture de la Côte d'Or le XXX, dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-joint et annexé après mention,

ci-après dénommé « le PRENEUR », d'autre part,

Lesquels sont convenus de ce qui suit

- PRÉAMBULE -

Dans le cadre de la politique conduite en faveur de la production de logements à loyer modéré et de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat, le Grand Dijon a proposé la mise à disposition au profit de Dijon Habitat du bâtiment situé 12-14 rue de la Grande Fin à Fontaine-lès-Dijon, libre d'occupation à la suite du transfert des activités du SDIS.

Cette mise à disposition dans le cadre du présent bail emphytéotique a pour objet de permettre la réalisation, dans ce bâtiment, de 18 logements collectifs à loyer modéré, après réalisation par Dijon Habitat des travaux de réhabilitation complète de l'immeuble, ainsi que de rénovation énergétique.

Monsieur Rémi DETANG, es-qualités, donne à bail emphytéotique à Monsieur Jean-François MACAIGNE, es-qualités, le bien dont la désignation suit, tel que représenté sur le plan qui demeurera joint et annexé aux présentes et sous les conditions ci-après définies.

- DÉSIGNATION DU BIEN -

Territoire de la Ville de FONTAINE-LÈS-DIJON

Une propriété bâtie située 12-14, rue de la Grande Fin, d'une superficie de XXX m², cadastrée section BB n° XXX.

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître ledit bien pour l'avoir visité en vue des présentes et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.

- ORIGINE DE PROPRIÉTÉ -

L'origine de propriété est régulière.

- JOUISSANCE -

Le PRENEUR aura la jouissance du bien donné à bail emphytéotique à compter du jour de la signature des présentes.

- DURÉE -

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté pour une durée de cinquante-cinq années entières et consécutives qui commencera à courir à compter du jour de la signature des présentes et s'achevant à pareille date en 2070.

A l'expiration de la durée du bail, le PRENEUR ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou renouvellement, y compris par tacite reconduction.

- LOYER -

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le versement d'un loyer annuel de CINQ EUROS (5 €) conformément à l'article 261 D-1°bis du code général des impôts qui exonère de la TVA les locations d'immeuble résultant d'un bail conférant un droit réel.

Lequel prix sera versé par virement à Monsieur le Trésorier de la Communauté Urbaine GRAND DIJON, aussitôt après l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Les annuités suivantes seront versées par le PRENEUR à la date anniversaire de la signature des présentes.

- CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES -

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter, à savoir :

- 1° il prendra le bien mis à disposition dans l'état où il se trouve actuellement, sans pouvoir exercer aucun recours contre le BAILLEUR, pour raison de mauvais état du sol ou du sous-sol, d'erreur dans la désignation, l'indication cadastrale, l'origine de propriété ou dans la contenance indiquée ;
- 2° il acquittera, à compter de la signature de l'acte et pendant toute la durée du bail, les impôts, taxes, contributions et autres charges quelconques auxquels le bien loué ou édifié par ses soins peut ou pourra être assujéti ; le PRENEUR s'acquittera chaque année, en tant qu'emphytéote, de toutes les taxes et impositions existantes et futures relevant du propriétaire, dont la taxe foncière ;
- 3° il sera tenu de contracter toutes assurances nécessaires, notamment « dommages » et « responsabilité civile », de justifier de ces contrats et de l'acquiescement des primes à toute demande du BAILLEUR, de manière à ce que ce dernier ne soit jamais inquiété.

- SERVITUDES -

Le PRENEUR profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'Immeuble vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le BAILLEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

DÉCLARATION DU BAILLEUR :

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'immeuble vendu, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

- CONDITIONS PARTICULIÈRES -

Programme d'habitat :

Le PRENEUR procédera à l'aménagement de 18 logements locatifs à loyer modéré et à cette fin, procédera, à sa charge exclusive et sous sa responsabilité, à la réhabilitation complète de l'immeuble et à sa rénovation thermique, conformément aux autorisations d'urbanisme correspondantes.

Cette opération répondra aux exigences environnementales d'habitat durable et s'inscrira dans une démarche de certification environnementale et énergétique.

D'une manière générale, cette opération devra intégrer toutes caractéristiques permettant de répondre aux objectifs d'économie d'énergie et de maîtrise des charges pour les futurs locataires. Concernant la collecte des ordures ménagères, le système sera conforme aux dispositions mises en œuvre par la Communauté Urbaine GRAND DIJON en matière de tri des déchets à la source.

Le PRENEUR installera sous sa responsabilité et à ses frais, une clôture de l'ensemble du tènement loué, et maintiendra, si nécessaire, une clôture de chantier pendant toute la durée des travaux.

Le PRENEUR sera en charge du gardiennage et de la sécurisation de l'immeuble à compter de la signature des présentes et s'engage à mettre en œuvre toutes mesures nécessaires.

Modification du bien :

Le PRENEUR ne pourra changer la nature du programme de réhabilitation ou la destination de l'immeuble, sauf accord exprès et préalable du BAILLEUR qui sera constaté par un avenant portant sur les adaptations induites par cette modification et qui sera conclu pour la durée restant à courir du bail.

Entretien du bien :

Le bien objet des présentes et tous les travaux et aménagements effectués par le PRENEUR resteront sa propriété pendant toute la durée du présent bail.

Il devra, pendant tout le cours du bail, conserver dans le plus parfait état d'entretien et de propreté le bâtiment, ainsi que ses abords, à ses seuls frais.

Propriété du bien et des aménagements :

A l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation par anticipation ci-après, le PRENEUR remettra au BAILLEUR le bâtiment et tous les travaux et aménagements réalisés, à titre gratuit.

Destruction du bien, des constructions et aménagements :

En cas de destruction totale ou partielle pour quelque motif que ce soit, le BAILLEUR et le PRENEUR détermineront d'un commun accord les modalités de reconstruction ou de remise en état ou non du bâtiment ou parties du bâtiment détruites ou endommagées. A défaut d'un accord dans un délai de trois mois à compter du sinistre, la décision du BAILLEUR s'imposera au PRENEUR.

Si les dommages sont susceptibles d'être indemnisés en totalité, que ce soit par l'assurance, par les pouvoirs publics, ou par tout autre moyen, le PRENEUR sera tenu à la reconstruction ou à la remise en état.

Dans tous les cas, aucune indemnité ne sera due au PRENEUR.

Location :

Le PRENEUR devra louer les logements suivant un loyer modéré conformément aux dispositions réglementaires et pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail, sauf accord préalable du BAILLEUR.

- RÉSILIATION PAR ANTICIPATION DU BAIL -

Il est expressément stipulé que le présent bail pourra être résilié par anticipation et de plein droit, sans que le PRENEUR ne puisse prétendre au versement d'aucune indemnité, dans les cas suivants :

- la destination décrite au Préambule des présentes n'est pas maintenue dans son affectation initiale et fait l'objet d'un changement total ou partiel.
Toutefois, dans cette hypothèse, le BAILLEUR se réserve la faculté de ne pas se prévaloir de la résiliation de plein droit si la nouvelle destination reçoit son agrément,

- défaut d'exécution d'une seule des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales, après mise en demeure restée sans effet pendant un mois et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause,
- en cas de destruction accidentelle du bâtiment, en totalité, et dans l'hypothèse où le bâtiment n'est pas reconstruit, la résiliation du bail interviendra après remise en état des lieux, constatée par un procès-verbal.

Le PRENEUR remettra au BAILLEUR le bâtiment et tous les travaux et aménagements, à titre gratuit.

Les contrats de location ou conventions d'occupation quelconques consentis par le PRENEUR seront gérés jusqu'à leur échéance par celui-ci, sans indemnité due par le BAILLEUR.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'acquittement de tous droits, taxes, impôts qui pourraient être dus en application de la réglementation en vigueur à la date de résiliation.

- DÉCLARATION POUR L'ENREGISTREMENT -

Conformément aux dispositions de l'article 1042 du code général des impôts, le présent acte est exonéré de toute perception au profit du Trésor.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé que la valeur locative annuelle est de 5 €.

Le représentant de l'Établissement Public, organisme HLM, PRENEUR, requiert le bénéfice des dispositions des articles 882 du Code Général des Impôts et L.424-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, réduisant de moitié la contribution de sécurité immobilière.

Contribution de sécurité :

- CONSTITUTION ET ACQUISITION DE DROITS RÉELS -

Le PRENEUR pourra grever son droit au présent bail emphytéotique et le bâtiment, de privilèges ou d'hypothèques.

- SUBSTITUTION ET CESSION -

Le PRENEUR ne pourra pas se substituer toute personne physique ou morale ou céder ses droits et obligations du présent bail, sauf à obtenir l'accord préalable du BAILLEUR sur l'ensemble des éléments de la cession partielle ou totale, envisagée et notamment l'identité du cessionnaire et la nature des activités exercées.

La personne ainsi substituée au PRENEUR devra s'engager directement envers le BAILLEUR à l'exécution de toutes les conditions du présent bail. Elle demeurera tenue solidairement avec le PRENEUR, vis-à-vis du BAILLEUR, des mêmes obligations que le PRENEUR, qui en demeurera garant.

- TERMITES -

Le BAILLEUR déclare que le bien, objet des présentes, n'est pas inclus dans une zone contaminée par les termites au sens de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999.

Le BAILLEUR déclare ne pas avoir connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

- RISQUES NATURELS MINIERES ET TECHNOLOGIQUES -

- Plan de prévention des risques naturels, miniers et technologiques :

Le BAILLEUR déclare que la commune de FONTAINE-LÈS-DIJON n'est pas située dans le périmètre :

- d'un plan de prévention des risques naturels ;
- d'un plan de prévention des risques miniers ;
- d'un plan de prévention de risques technologiques.

Le bien immobilier se situe dans une commune de sismicité : zone 1 – risque très faible.

- Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique pris depuis 1982 :

LE PRENEUR reconnaît expressément avoir été informé par le BAILLEUR que la commune de FONTAINE-LÈS- DIJON a fait l'objet de neuf arrêtés de catastrophe naturelle, à savoir :

- arrêté du 21 septembre 1984 relatif aux inondations suite à orage de grêle du 11 juillet 1984,
- arrêté du 15 octobre 1987 relatif aux inondations du 6 juillet 1987,
- arrêté du 28 octobre 1994 relatif aux inondations du 18 juillet 1994,
- arrêté du 3 octobre 2003 relatif aux inondations du 12 juin 2003,
- arrêté du 22 novembre 2007 relatif aux inondations suite à orage du 7 juin 2007,
- arrêté du 11 septembre 2008 relatif aux inondations suite à orage du 10 juin 2008,
- arrêté du 7 octobre 2008 relatif aux inondations suite à orage du 31 mai 2008 ,
- arrêté du 5 décembre 2008 relatif aux inondations suite à orage du 12 août 2008,
- arrêté du 25 août 2004 relatif retrait-gonflement argiles – sécheresse du 1er juillet au 30 septembre 2003.

Il déclare parfaitement connaître cette situation et s'interdire tout recours à ce sujet contre le BAILLEUR.

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, les biens cédés, objet des présentes n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 et L.128-2 du Code des Assurances.

- PUBLICITE – PURGE -

Une expédition des présentes sera déposée au service de la publicité foncière de Dijon 1 pour y être publiée aux frais du PRENEUR.

Si l'accomplissement de cette formalité révélait l'existence d'inscription, de transcription ou de mention grevant les parcelles louées du chef du BAILLEUR, celui-ci serait tenu d'en apporter mainlevée et certificat de radiation dans le délai de deux mois de la dénonciation amiable qui lui en serait faite au domicile ci-après élu.

- FRAIS -

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites, s'il y avait lieu, seront à la charge du PRENEUR qui s'y oblige expressément.

- ÉLECTION DE DOMICILE -

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège de la Communauté Urbaine GRAND DIJON.

DONT ACTE SUR XX PAGES.

Fait et passé les jour, mois et an susdits, les comparants, après lecture, ont signé le présent acte.

Fait à Dijon, en deux exemplaires,

**Le Vice-Président
du Grand Dijon**

**Le Directeur Général
de Dijon Habitat**

M. Rémi DETANG

M. Jean-François MACAIGNE

Le Président de la Communauté Urbaine GRAND DIJON

M. Alain MILLOT