

PROJET

ACTE ADMINISTRATIF

BAIL EMPHYTEOTIQUE ENTRE

LA COMMUNAUTE URBAINE « GRAND DIJON »

ET

DIJON HABITAT

Habitat adapté Gens du voyage SAINT-APOLLINAIRE

L'an deux mille quinze

Le :

Par devant Nous, Monsieur François REBSAMEN, Président de la Communauté Urbaine « Grand Dijon », ont comparu :

1°) La COMMUNAUTE URBAINE « Grand Dijon » ayant son siège social 40 avenue du Drapeau, BP 17510 - 21075 DIJON CEDEX, dont le SIREN est 242 100 410, représentée par Monsieur Rémi DETANG, Vice-Président délégué aux affaires foncières suivant arrêté du 11 août 2015 déposé en Préfecture de Côte d'Or le 19 août 2015, agissant au nom et pour le compte de la Communauté en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire en date du 17 décembre 2015 déposée en Préfecture de Côte d'Or le ***** 2015 dont l'extrait certifié conforme est demeuré ci-joint et annexé après mention annexé après mention,

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

ET

2°) DIJON HABITAT, Office Public de l'Habitat, Etablissement 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 10 décembre 2015, déposée à la Préfecture de la Côte d'Or le ***** , 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 :

- PREAMBULE -

Dans le cadre de ses compétences en matière d'équilibre social de l'habitat et d'accueil des gens du voyage, la Communauté Urbaine souhaite réaliser un programme d'habitat adapté pour les gens du voyage, sur un tènement foncier lui appartenant de ***** m² situé lieu-dit « Au Boucher » à SAINT-APOLLINAIRE. Le besoin d'ancrage territorial des familles, de plus en plus marqué, nécessite de développer des solutions alternatives aux aires d'accueil prévues pour le séjour de quelques jours à trois mois. C'est pourquoi, conformément aux dispositions du Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage 2011-2017, la Communauté Urbaine a confié à Dijon Habitat la maîtrise d'ouvrage d'un programme de 14 logements relevant d'un financement PLAI dont le bailleur en assurera également la gestion.

Monsieur Rémi DETANG, es-qualités, donne à bail emphytéotique à Monsieur Jean-François MACAIGNE, es-qualités, les biens dont la désignation suit, sous les conditions ci-après définies :

- DESIGNATION DU BIEN -

Territoire de la Ville de SAINT-APOLLINAIRE

Un tènement foncier constitué de quatre parcelles situées lieu-dit « Au Boucher », d'une surface de **** m², le tout cadastré, savoir :

- section ZB n° d'une superficie de **m²,
- section ZB n° d'une superficie de **m²,
- section ZB n° d'une superficie de **m²,
- section ZB n° d'une superficie de **m².

Ainsi qu'il résulte de documents d'arpentage établis par Monsieur ***** Géomètre Expert Foncier à ***** en date du ***** sous les numéros ***** et ***** qui seront déposés avec une copie authentique du présent bail au bureau des Hypothèques compétent.

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître lesdits biens pour les avoir visités en vue des présentes et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.

- ORIGINE DE PROPRIÉTÉ-

Les biens objets du présent bail appartiennent au BAILLEUR pour les avoir acquis de la façon suivante :

- Acte de propriété en date du ***** passé entre la Ville de SAINT-APOLLINAIRE et la Communauté Urbaine dont une expédition sera publiée au fichier immobilier de Dijon 1 avant les présentes.

- JOUISSANCE-

Le PRENEUR aura la jouissance des biens donnés 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 quarante années entières et consécutives qui commencera à courir à compter du jour de la signature des présentes et s'achevant à pareille date en 2055.

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 SYMBOLIQUES (5 €) conformément à l'article 261 D-1° bis du Code Général des Impôts qui exonère de TVA les locations d'immeubles résultant d'un bail conférant un droit réel.

Lequel prix sera versé par virement à Monsieur le Trésorier de la Communauté Urbaine, 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 GENERALES -

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 les biens mis à disposition dans l'état où ils se trouvent, 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 supportera les servitudes passives et profitera de celles actives, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers ou de la loi ;

3° 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 les biens loués ou édifiés par ses soins peuvent ou pourront être assujettis ; 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 ;

4° 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.

- CONDITIONS PARTICULIERES -

Programme immobilier :

Le PRENEUR procédera à sa charge et sous sa responsabilité, et sous la conduite d'un homme de l'art, à la réalisation d'un programme locatif à loyer modéré relevant d'un financement PLAI et comportant 14 logements ainsi que la voirie et les réseaux nécessaires à leur desserte.

Le programme répondra au maximum aux exigences environnementales et énergétiques d'habitat durable et de limitation des charges.

Un permis de construire pour cette opération a été délivré le ***** sous le numéro PC 021 *** ** R ****, dont la copie est ci-annexée. Ledit permis est devenu définitif par l'absence de retrait administratif et de recours des tiers tant gracieux que contentieux ou hiérarchique dans les délais légaux augmentés du délai de notification de quinze jours prévu à l'article R 600-1 du Code de l'Urbanisme.

Une copie des constats d'affichage réalisés par le Cabinet *****, huissiers de justice à Dijon le ***** sont demeurés ci-annexés.

Installation clôture :

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

Les caractéristiques de ces clôtures devront être déterminées, préalablement, en accord avec le BAILLEUR, de manière à garantir la sécurité.

Modification du bien :

Le PRENEUR aura la possibilité de procéder à ses frais et sous réserve du respect des réglementations correspondantes, à des modifications de constructions, équipements, aménagements, etc.

Toutefois, il ne pourra pas se prévaloir de cette possibilité pour changer la nature du programme de construction ou sa destination 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 :

Les constructions édifiées et tous les travaux effectués par le PRENEUR resteront sa propriété pendant toute la durée du présent bail.

Constructions

Le PRENEUR devra, pendant tout le cours du bail, conserver dans le plus parfait état d'entretien et de propreté les constructions édifiées et leurs abords privatifs faisant l'objet de la location aux résidents, à ses seuls frais.

Voirie et réseaux

Le BAILLEUR conserve à sa charge, en terme de commande des prestations et de règlement des dépenses correspondantes :

- la maintenance et la réparation de la voirie ainsi que les prestations de nettoyage et de déneigement ;
- l'entretien et la maintenance des réseaux (eau pluviales et assainissement, éclairage de la voirie...).

Le PRENEUR s'engage à prévenir le BAILLEUR, dans un délai de 48 heures, de tout désordre pouvant intervenir, à défaut de remplir cette obligation, le BAILLEUR sera déchargé de toute responsabilité.

Servitude

Le BAILLEUR déclare que le tènement cédé par bail est grevé partiellement d'une servitude de passage de canalisation de gaz située de part et d'autre de la voie d'accès au lotissement. Le PRENEUR déclare être parfaitement informé des contraintes liées à la présence de cet ouvrage souterrain et s'engage à prendre l'ensemble des mesures prescrites par GRT GAZ.

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 des constructions ou parties de constructions 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, auquel cas, 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 s'engage à louer les 14 logements construits à des ménages appartenant à la communauté des gens du voyage suivant un loyer modéré conformément aux dispositions réglementaires et pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail, sauf accord préalable du BAILLEUR.

Les modalités d'attribution des logements seront établies en concertation avec le BAILLEUR dans le cadre réglementaire en vigueur.

Contrôle technique et financier :

Le PRENEUR s'engage à fournir, au plus tard le 15 janvier de chaque année, au BAILLEUR un rapport annuel d'activité.

- REMISE DES BIENS ET EQUIPEMENTS -

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

- RESILIATION PAR ANTICIPATION DU BAIL-

Il est expressément stipulé que le présent bail pourra être résilié par anticipation, si bon semble au BAILLEUR, 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 des bâtiments, en totalité, et dans l'hypothèse où les bâtiments ne sont pas reconstruits, la résiliation du bail interviendra après remise en état des lieux, constatée par un procès-verbal.

Le PRENEUR remettra au BAILLEUR les constructions édifiées et tous les travaux et aménagements.

Dans les cas de résiliation, ci-dessus énumérés, une indemnité sera due par le BAILLEUR, correspondante aux prêts non amortis.

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.

- DECLARATION 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 publication foncière et la perception de la contribution de sécurité immobilière, il est précisé que la valeur locative annuelle est de ***** € soit une somme totale de ***** €.

En outre, le PRENEUR, organisme HLM, 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 immobilière : *** € : 2 = *** €

- CONSTITUTION ET ACQUISITION DE DROITS RÉELS-

Le PRENEUR pourra grever son droit au présent bail emphytéotique et les constructions qu'il aura édifiées sur le terrain qui en est l'objet, 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.

- ENVIRONNEMENT-

Le BAILLEUR déclare :

- que le terrain vendu n'a jamais supporté une exploitation soumise à déclaration ou à autorisation dans le cadre des lois relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- qu'à sa connaissance le terrain ne contient dans son sous-sol aucune pollution.

Il déclare avoir communiqué au PRENEUR toutes les informations en sa possession.

- ETUDE DE SOLS -

Le PRENEUR a fait procéder à une étude de sols et déclare vouloir faire son affaire personnelle des conclusions de ladite étude.

- RISQUES NATURELS MINIERS ET TECHNOLOGIQUES -

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

Le BAILLEUR déclare que la commune de SAINT-APOLLINAIRE n'est pas soumise à l'arrêté préfectoral n° 591 du 8 septembre 2014 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs.

- 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 SAINT-APOLLINAIRE a fait l'objet de quatre 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 29 novembre 1999 relatif aux inondations du 27 juin 1999,
- arrêté du 25 août 2004 relatif au retrait-gonflement argiles – sécheresse du 1er juillet au 30 septembre 2003,
- arrêté du 31 janvier 2014 relatif aux inondations et coulées de boue du 3 au 5 mai 2013.

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

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, le bien cédé, objet des présentes n'a 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 Dijon I, 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 BAILLEUR qui s'y oblige expressément.

- ELECTION DE DOMICILE -

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

DONT ACTE SUR * PAGES.

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

Fait à Dijon, en exemplaires,

Le Vice-Président
de la COMMUNAUTE URBAINE
GRAND DIJON
délégué aux Affaires Foncières

Le Directeur Général
de DIJON HABITAT

M. Rémi DETANG

M. Jean-François MACAIGNE

Le Président
de la COMMUNAUTE URBAINE
GRAND DIJON

M. François REBSAMEN

SAINT-APOLLINAIRE

Rue

de

Iyser

CR n° 12 dit du Petit Bouchet

16p

17p

18p

20p

19

SECTION : ZB

 Acquisition par le Grand Dijon

