

**PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE**  
**ENTRE LA VILLE DE DIJON ET LA BECANE A JULES**  
**17 rue de l'Île à Dijon**

**L'An Deux Mille Vingt Trois**

**Le :**

**BAILLEUR**

**La COMMUNE DE DIJON**, personne morale de droit public située dans le département de la Côte d'Or, dont l'adresse est à Dijon (21000) place de la Libération, identifiée au SIREN sous le numéro 212102313, représentée par Monsieur Jean-Patrick MASSON, Conseiller délégué à l'énergie, au patrimoine municipal et à la rénovation thermique des bâtiments, agissant en vertu d'un arrêté municipal du 17 octobre 2022 déposé en Préfecture de la Côte d'Or le 17 octobre 2022, spécialement habilité aux présentes par délibération du Conseil Municipal du 20 mars 2023, télétransmise en Préfecture de la Côte-d'Or le xxxx, dont une ampliation est demeurée annexée après mention, ayant régulièrement fait l'objet des mesures de publicité prescrites par l'article L.2121-25 du code général des collectivités territoriales, ladite délibération ayant été prise au vu d'un avis du Domaine en date du 05 août 2022, ci-annexé,

ci-après dénommée « la Ville de Dijon » ou « le BAILLEUR »

D'UNE PART.

**EMPHYTEOTE**

**LA BECANE A JULES**, Société Coopérative d'Intérêt Collectif, dont le siège social est à Dijon (21000) 17 rue de l'Île, identifiée au SIREN sous le numéro 509109831 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés, représentée par Monsieur Bruno Louis SEGUIN en sa qualité de Directeur, habilité aux présentes en vertu de xxxx

ci-après dénommée «La Bécane à Jules » ou « Le PRENEUR »

D'AUTRE PART.

## **EXPOSE**

La Bécane à Jules occupe le bâtiment situé 17 rue de l'Île à Dijon, dans le cadre d'une convention de mise à disposition consentie par la Ville de Dijon et y exerce des activités liées au développement de la pratique du vélo et à l'animation d'ateliers de réparations. Elle a proposé de réaliser sur ce site un tiers-lieu dédié à l'écosystème cyclable, afin de constituer un pôle de référence, ainsi qu'un centre de ressources consacrés à la promotion de la culture et des métiers du vélo.

Ce tiers-lieu d'idéation et d'expérimentation proposera également des actions d'accompagnement et de sensibilisation des publics à la mobilité cyclable, ainsi que des offres de formation. Il comportera des ateliers partagés destinés notamment à la réparation et à l'auto-réparation, une filière de réemploi et d'économie circulaire, des espaces de travail partagés.

La réalisation de ce projet nécessite de procéder à une réhabilitation lourde du bâtiment, aujourd'hui dégradé, qui permettra également des mises aux normes portant sur l'accessibilité et sur la performance énergétique et thermique.

Afin de permettre la mise en œuvre de cette opération, compte tenu de l'intérêt de création de ce tiers-lieu s'inscrivant dans les objectifs de développement durable et de sobriété dans les déplacements, la Ville de Dijon et la Bécane à Jules ont convenu de procéder à l'établissement de la présente promesse de bail emphytéotique, selon les conditions et modalités ci-après définies.

La cession du droit réel immobilier par les présentes a donné lieu à délibération motivée du Conseil Municipal ci-dessus visée en date du 20 mars 2023, au vu de l'avis du Domaine en date du 05 août 2022 ci-annexé.

**CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

### **PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE**

Le BAILLEUR promet de donner à bail emphytéotique au PRENEUR, qui accepte et s'engage à prendre à bail emphytéotique, conformément aux articles L.451-1 à L.451-13 du Code rural et de la pêche maritime, le bien dont la désignation suit, sous les charges et conditions ci-après définies.

### **DESIGNATION DU BIEN**

Commune de DIJON (Côte d'Or)

Un tènement foncier bâti situé 17 rue de l'Île, cadastré section DK n°10 de 610 m<sup>2</sup>.

Le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance du bien objet du présent bail emphytéotique, pour en être occupant.

Le site et le bâti sont remis dans l'état où ils se trouvent, ce que le PRENEUR accepte, sans aucun recours possible envers le BAILLEUR, de quelque nature qu'il soit.

Il est précisé que l'emprise définitive concernée par le bail emphytéotique est susceptible d'ajustements à la marge, en fonction des besoins de l'aménagement des futurs espaces publics, ce que le PRENEUR déclare d'ores et déjà accepter.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le bien objet des présentes fait l'objet d'un portage foncier par l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or, intervenu à la demande et pour le compte de la Ville de Dijon. Aux termes de la délibération du Conseil Municipal du 20 mars 2023 ci-avant visée, la Ville a décidé la reprise de ce bien sur l'EPFL, laquelle sera régularisée par acte authentique préalablement à la signature de l'acte authentique constatant la réitération de la présente promesse de bail.

Ce bien a été acquis par l'EPFL des Collectivités de Côte d'Or aux termes de l'acte suivant :

– acte reçu par Maître Boris MUGNERET, notaire à Dijon, en date du 17 avril 2007 publié au fichier immobilier de Dijon le 13 avril 2007 - volume 2007P n°3896

### **DUREE**

Le bail emphytéotique est consenti et accepté pour une durée de trente (30) années, entières et consécutives, à compter du jour de la signature de l'acte authentique constatant la réitération de la présente promesse de bail.

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 d'un renouvellement du bail, y compris par tacite reconduction ou de l'attribution de nouveaux locaux par le BAILLEUR.

### **REDEVANCE**

Le bail emphytéotique est consenti et accepté moyennant le versement d'une redevance annuelle symbolique non révisable et non indexée de Un Euro (1 €).

La redevance sera versée annuellement à terme échu à la date anniversaire du bail par virement au Comptable des finances publiques.

### **CONDITIONS PARTICULIERES**

Le PRENEUR s'oblige à procéder, à ses seuls frais, charges et responsabilité, à la réhabilitation lourde et à la restructuration complète du bien objet des présentes, ainsi qu'aux mises aux normes d'accessibilité et de performance énergétique et thermique, conformément aux normes en vigueur, afin de permettre la création d'un tiers-lieu dédié à l'écosystème cyclable tel que visé dans l'Exposé.

Il est également stipulé que les accès au bâtiment seront maintenus tels qu'actuellement et continueront ainsi à s'effectuer depuis la rue de l'Île et le quai Etienne Bernard.

## **CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

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

**ETAT DU BIEN** : 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, le BAILLEUR n'étant par ailleurs pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le bien, le sol et le sous-sol.

**IMPOTS ET TAXES** : il acquittera, à compter de la signature du bail emphytéotique et pendant toute la durée du bail, les impôts, taxes, contributions et autres charges quelconques auxquels le bien loué ou modifié par ses soins peut ou pourra être assujéti. Le PRENEUR s'acquittera ainsi notamment de toutes les taxes et impositions existantes et futures relevant du propriétaire, dont la taxe foncière.

**ASSURANCES** : il sera tenu de contracter, auprès de compagnies notoirement solvables, toutes assurances et garanties nécessaires, tant en ce qui concerne les travaux à réaliser que le bâti et notamment les assurances constructeur, dommages-ouvrages, dommage aux biens, responsabilité civile, incendie et risques naturels. Il sera tenu 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, ni recherché.

**ENTRETIEN - REPARATIONS** : il devra, pendant toute la durée du bail, conserver dans le plus parfait état d'entretien l'ensemble du bien donné à bail, ainsi que tous les aménagements réalisés et les espaces extérieurs, à ses seuls frais. Il devra s'assurer de la conformité des bâtiments avec les réglementations et normes en vigueur ou à venir, notamment les normes de sécurité et incendie. Il ne pourra exiger du BAILLEUR aucune réparation ou remise en état et demeure seul en charge et en responsabilité des réparations de toute nature, y compris celles définies par l'article 606 du code civil. Il devra effectuer, sous ses seules responsabilités et charges, l'ensemble des prestations de maintenance préventive et curative s'imposant sur le bien objet des présentes et sur les aménagements réalisés.

**MODIFICATIONS DU BIEN** : il aura la possibilité de procéder à ses frais, sous réserve du respect des réglementations correspondantes, de l'obtention des autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur et des règles de l'art, sous réserve également des droits des tiers, à toutes modifications de la construction existante, équipements ou aménagements utiles aux activités du PRENEUR telles que décrites dans l'Exposé, étant rappelé que l'objet du bail est la création et l'animation d'un tiers-lieu dédié à l'écosystème cyclable. Il ne pourra opérer sur le bien aucun changement ou intervention qui en diminuerait la valeur.

**CONSTITUTION D'HYPOTHEQUES** : il pourra grever son droit au présent bail de tous privilèges ou hypothèques. Toutefois, il s'engage à avoir effectué les mainlevées correspondantes au plus tard à l'issue du bail.

**CESSION - LOCATION** : il pourra céder son droit au présent bail, le cessionnaire étant alors substitué dans l'ensemble des droits et obligations résultant du présent bail. Toute cession devra être réalisée par acte authentique auquel le BAILLEUR sera appelé, aux frais exclusifs du PRENEUR. Il pourra louer le bien pendant la durée du bail, étant précisé que tous baux, locations ou conventions d'occupation consentis par le PRENEUR prennent fin de plein droit à l'expiration

du bail, sans qu'aucune indemnité de quelque nature que ce soit ne puisse être mise à la charge du BAILLEUR.

### **SERVITUDES**

Le PRENEUR profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien, 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.

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur le bien objet du présent bail 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 des textes réglementaires.

Le PRENEUR peut acquérir au profit du bien toute servitude active, de même que le grever de toute servitude passive, ladite servitude ne pouvant alors excéder la durée du bail.

### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

En considération de l'objet du présent bail emphytéotique et de l'occupation des lieux par le PRENEUR, le BAILLEUR est expressément dispensé de l'établissement de nouveaux diagnostics techniques, étant indiqué que les diagnostics amiante et plomb établis lors de l'acquisition du bien ont été communiqués au PRENEUR.

### **RESILIATION PAR ANTICIPATION DU BAIL**

Il est expressément stipulé que le présent bail pourra être résilié par anticipation et de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, à défaut d'exécution par le PRENEUR d'une seule des charges et conditions du bail, qui sont toutes de rigueur, après mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire restée sans effet pendant un mois et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause, sans que le PRENEUR ne puisse prétendre au versement d'aucune indemnité.

Il est précisé que le BAILLEUR renonce expressément à la mise en œuvre de cette faculté de résiliation par anticipation dans le cas d'un défaut ou retard de paiement de la redevance annuelle en considération de son montant symbolique.

Le PRENEUR pourra demander la résiliation du bail en cas de destruction du bien, s'il est établi qu'il a été détruit par cas fortuit, force majeure ou par un vice de la construction antérieur au bail.

### **DESTRUCTION DU BIEN, DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS**

En cas de destruction accidentelle totale ou partielle pour quelque motif que ce soit, le BAILLEUR et le PRENEUR détermineront d'un commun accord s'il y a lieu de procéder à la reconstruction ou remise en état 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.

Toutefois, si les dommages sont susceptibles d'être indemnisés en intégralité, que ce soit par l'assurance, 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 par le BAILLEUR au PRENEUR, qui ne pourra non plus prétendre à l'attribution d'autres locaux.

### **PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES ET AMENAGEMENTS**

A l'expiration du bail par arrivée du terme ou par résiliation par anticipation, le PRENEUR remettra au BAILLEUR le bien en bon état d'entretien et de réparation, libre de toute occupation ou location, avec l'intégralité des constructions, ouvrages, aménagements intérieurs et extérieurs réalisés par lui, à titre gratuit.

### **PACTE DE PREFERENCE**

En cas de vente du bien, le BAILLEUR devra notifier au PRENEUR, par courrier recommandé avec accusé de réception, soit son intention de vente, soit l'identité de l'acquéreur pressenti, ainsi que le prix de vente et les modalités de paiement. LE PRENEUR devra faire connaître au BAILLEUR, dans les mêmes formes et dans un délai de deux mois à compter de la réception de la notification, son intention de mettre en œuvre le pacte de préférence. L'acte de vente devra intervenir dans un délai de six mois à compter de la réception par le BAILLEUR de la réponse de du PRENEUR.

A défaut de réponse du PRENEUR dans le délai susvisé, il sera présumé avoir renoncé tacitement au pacte de préférence.

Dans le cas d'une vente au profit d'une autre collectivité territoriale ou d'une entité publique, le pacte de préférence ne sera pas applicable, le présent bail emphytéotique étant alors purement et simplement transféré, sans aucune modification.

### **DECLARATIONS FISCALES - FORMALITES**

Le présent bail emphytéotique est dispensé de la formalité d'enregistrement.

Le présent bail emphytéotique est soumis à la formalité de publicité foncière. Une expédition des présentes sera déposée au service de la publicité foncière de Dijon 1 pour y être publiée aux frais du PRENEUR.

### **TERMITES - MERULES**

Le BAILLEUR déclare que le bien, objet des présentes, n'est pas inclus dans une zone contaminée par les termites, ni dans une zone de présence d'un risque de mэрule.

## **RADON**

L'article L. 1333-22 du code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles situés dans les zones à potentiel radon sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes. La commune de Dijon se situe en zone 1 (zone à potentiel radon faible), dans laquelle il ne s'applique aucune obligation d'information.

## **RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES**

Le BAILLEUR déclare que la commune de Dijon est couverte par un plan de prévention de risques naturels approuvé par arrêté préfectoral du 07 décembre 2015, couvrant les risques d'inondations (débordement de l'Ouche et du Suzon, ruissellements/ravinements sur les versants et inondations associées), de mouvements et glissements de terrain (chutes de blocs, coulées de boues, effondrements et érosions de berges), de cavités souterraines (grotte, caverne, four et source) et l'aléa retrait-gonflement des sols argileux.

La commune de Dijon est couverte par un périmètre d'un plan de prévention et de risques technologiques approuvé par arrêté préfectoral du 28 novembre 2016.

Le bien immobilier se situe dans une commune de sismicité : zone 1 - risque très faible (arrêté préfectoral n°169 du 22 avril 2011).

Demeure ci-annexé un état des risques établi depuis moins de six mois.

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 DIJON a fait l'objet de sept arrêtés de catastrophe naturelle, à savoir : arrêté du 21 septembre 1984 suite à des inondations suite à orage de grêle du 11 juillet 1984 - arrêté du 27 avril 2001 suite à des inondations du 14 au 16 mars 2001- arrêté du 11 janvier 2005 suite à un retrait / gonflement des argiles suite à la sécheresse du 1er juillet au 30 septembre 2003 - arrêté du 9 février 2009 suite à des inondations du 10 juin 2008 - arrêté du 18 mai 2009 suite à des inondations du 12 août 2008 - arrêté du 20 juin 2013 relatif aux inondations et coulées de boue du 3 mai au 5 mai 2013 - arrêté du 20 juin 2013 relatif aux inondations et crues du 03 mai 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, 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.

## **CONSULTATION DES BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Il a été procédé aux consultations suivantes :

- base des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS)
- base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués (BASOL)

- base de données GEORISQUES

- base des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration (ICPE) du ministère de l'environnement

Une copie des résultats de ces consultations demeure ci-annexée.

### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

La présente promesse de bail emphytéotique est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- obtention par le PRENEUR des autorisations d'urbanisme permettant la réalisation de l'opération visée dans l'Exposé et faisant l'objet des Conditions particulières ci-avant. Cette condition suspensive s'entend de l'obtention des autorisations d'urbanisme purgées de tout recours des tiers et de tout retrait administratif.

Le PRENEUR s'engage à procéder à l'affichage réglementaire des autorisations d'urbanisme obtenues et à en faire constater la régularité par huissier.

En cas de recours en annulation ou en suspension, le PRENEUR sera tenu d'informer le BAILLEUR dans les 8 jours, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans l'hypothèse où une procédure contentieuse serait en cours à la date de levée de cette condition suspensive, le BAILLEUR et le PRENEUR décideront d'un commun accord de la suite à donner aux présentes : soit la prolongation de la validité des présentes pour une durée à déterminer conjointement, soit la renonciation pure et simple à la présente promesse de bail. En tout état de cause, la décision du BAILLEUR s'imposera au PRENEUR.

- obtention par le PRENEUR de l'ensemble des financements sollicités, nécessaires à la réalisation du projet tel que décrit dans l'Exposé et les Conditions particulières ci-avant, que ce soit par perception de subventions ou emprunts bancaires.

Ces conditions suspensives devront être levées au plus tard le 30 juin 2024.

### **REGULARISATION**

L'acte constatant la réitération des présentes sera régularisé par acte notarié. La signature de cet acte devra avoir lieu au plus tard le 30 juin 2024.

### **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.

## **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'entière exécution des présentes, le BAILLEUR fait élection de domicile au siège de l'Hôtel de Ville de DIJON et le PRENEUR en son siège social.

DONT ACTE SUR NEUF PAGES.

Fait et passé les jour, mois et an susdits.

Fait à Dijon, en deux exemplaires originaux

**Pour la Ville de Dijon**

**Le Conseiller délégué**

**M. Jean-Patrick MASSON**

**Pour La Bécane à Jules**

**Le Directeur**

**M. Bruno Louis SEGUIN**