

# PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

## ENTRE LA VILLE DE DIJON ET LA SDAT

15 rue des Corroyeurs à Dijon

L'An Deux Mille Vingt et Un

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 Municipal délégué à l'énergie, au patrimoine municipal et à la rénovation thermique des bâtiments, agissant au nom et pour le compte de la Commune de Dijon suivant arrêté municipal du 28 décembre 2020, déposé en Préfecture de la Côte d'Or le 28 décembre 2020, spécialement habilité aux présentes par délibération du Conseil Municipal du 22 novembre 2021, déposée en Préfecture de la Côte-d'Or le XX XX XX, dont une ampliation est demeurée annexée après mention,

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

**D'UNE PART**

### **EMPHYTEOTE**

L'**ASSOCIATION « SOCIETE DIJONNAISE DE L'ASSISTANCE PAR LE TRAVAIL (SDAT) »**, Association fondée le 31 mars 1903, déclarée d'Utilité Publique par décret du 13 août 1906, régie par la loi de 1901, dont le siège est à Dijon (2100) 5 bis rue de la Manutention, représentée par Madame Martine GIRARD, en sa qualité de Présidente, nommée à cette fonction par délibération du Conseil d'Administration du 23 juin 2020, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes suivant délibération du Conseil d'Administration en date du 26 octobre 2021, dont une ampliation est demeurée ci-annexée après mention,

Ci-après dénommée «La SDAT » ou « Le PRENEUR »

**D'AUTRE PART**

### **EXPOSE**

La Ville de Dijon a consenti au profit de la SDAT une convention d'occupation en date du 19 mai 1995 portant sur deux bâtiments situés 15 rue des Corroyeurs à Dijon, d'une surface bâtie totale de l'ordre de 300 m<sup>2</sup>, cadastrés section CX n°355 de 350 m<sup>2</sup>, pour permettre l'accueil de jour et l'aide de personnes isolées et démunies.

Ces deux bâtiments sont actuellement dans un état très dégradé et affectés par des désordres structurels, ainsi que par des dysfonctionnements techniques. De plus, compte tenu de leurs configurations et de leurs caractéristiques, ces locaux s'avèrent aujourd'hui inadaptés et ne sont désormais plus en adéquation avec les attentes et les besoins.

La SDAT a proposé une restructuration complète de cet accueil de jour, afin de permettre d'une part, sa modernisation et d'autre part, un développement du projet social. En considération de l'état des bâtiments, il a été retenu la réalisation d'une construction neuve, après déconstruction intégrale des bâtis existants.

Le nouvel accueil de jour bénéficiera d'une surface utile totale de l'ordre de 500 m<sup>2</sup>, répondant notamment aux normes d'accessibilité, ainsi que de performance énergétique et correspondant à l'ensemble des fonctionnalités et services attendus pour un équipement de ce type.

Il est précisé que ce projet pourrait intervenir dans le cadre du Plan de Relance National, au titre de l'appel à projets relatif à la modernisation des accueils de jour.

Afin de permettre la réalisation de cette opération, la Ville de Dijon et la « SDAT » ont convenu de procéder à l'établissement de la présente promesse de bail emphytéotique administratif, selon les conditions et modalités ci-après définies.

Il est précisé que la cession du droit réel immobilier a fait l'objet de la délibération motivée du Conseil Municipal ci-avant visée, laquelle a été prise au vu d'un avis du Domaine du 08 novembre 2021, dont une copie demeure en annexe des présentes, conformément aux dispositions de l'article L. 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

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

### **PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF**

Le BAILLEUR promet de donner à bail emphytéotique au PRENEUR, qui accepte et s'engage à prendre à bail emphytéotique, sur le fondement des dispositions des articles L.1311-2 et suivants du Code général des collectivités territoriales, le bien dont la désignation suit, sous les charges et conditions ci-après convenues.

Ce bail est conclu pour permettre à la SDAT de construire, puis d'exploiter un centre d'accueil de jour destiné à l'accueil des personnes isolées et sans ressources, opération d'intérêt général relevant de la compétence de la Ville de Dijon.

### **DESIGNATION DU BIEN**

Commune de DIJON (Côte d'Or)

Un tènement foncier bâti situé 15 rue des Corroyeurs, cadastré section CX n°355 de 350 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.

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le bien objet du présent bail emphytéotique appartient au BAILLEUR pour l'avoir acquis aux termes des actes suivants :

– acte notarié d'acquisition sur les consorts PONNELLE, en date du 1<sup>er</sup> octobre 1974, reçu par Maître Paul TALFUMIERE, notaire à Dijon, publié au fichier immobilier de Dijon le 18 octobre 1974 - volume 1255 n° 28

## **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 présent contrat, y compris par tacite reconduction, ni de l'attribution de nouveaux locaux par le BAILLEUR.

## **REDEVANCE**

Le bail emphytéotique est consenti et accepté moyennant le versement d'une redevance annuelle non révisable et non indexée de UN EURO (1,00 €).

La redevance sera versée annuellement à terme échu à la date anniversaire du bail par virement au Comptable des finances publiques – Responsable du service de gestion comptable.

## **CONDITION PARTICULIERE**

Le PRENEUR s'oblige à procéder, à ses seuls frais, charges et responsabilité, à la déconstruction des emprises bâties existantes, puis à la construction d'un centre d'accueil de jour destiné à l'accueil des personnes isolées et sans ressources, d'une surface utile totale de l'ordre de 500 m<sup>2</sup>, sous réserve d'avoir obtenu préalablement l'ensemble des autorisations administratives et réglementaires nécessaires, purgées de tous recours, ainsi qu'à l'exploitation de cet accueil de jour.

## **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 sol et le sous-sol.

**IMPOTS ET TAXES** : il acquittera, à compter de la signature du présent bail emphytéotique et pendant toute la durée du bail, les impôts, taxes, contributions et autres charges quelconques auxquels le bien donné à bail, ainsi que les constructions et installations réalisées par ses soins, peut ou pourra être assujetti.

Il s'acquittera chaque année, en tant qu'emphytéote, de toutes les taxes et impositions existantes et futures relevant du propriétaire, dont la taxe foncière.

**ASSURANCES** : il sera tenu de contracter toutes assurances et garanties nécessaires, auprès d'une compagnie notoirement solvable, 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 bâti, ainsi que les espaces extérieurs, à ses seuls frais. Il devra effectuer à ses frais et sous ses seules responsabilités et charges, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles que définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement. Il ne pourra exiger du BAILLEUR aucune réparation ou remise en état.

Il devra s'assurer, sous ses seules responsabilités et charges, de la conformité du bâtiment avec les réglementations et normes en vigueur ou à venir, notamment les normes de sécurité et incendie.

Il devra effectuer, sous ses seules responsabilités et charges, l'ensemble des prestations de maintenance préventive et curative du bâtiment édifié et des aménagements réalisés.

**CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET MODIFICATIONS DU BIEN** : il aura la possibilité de procéder à ses frais, sous réserve du respect des réglementations correspondantes et de l'obtention des autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur et sous réserve des droits des tiers, à toute construction, travaux, aménagements, modifications, équipements ou aménagements. Toutefois, il ne pourra se prévaloir de cette possibilité pour changer la nature de la construction ou sa destination, sauf accord exprès et préalable du BAILLEUR, lequel 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.

Il ne pourra opérer sur le bien aucun changement qui en diminue la valeur. Les constructions ou améliorations effectuées par le PRENEUR augmentant la valeur du bien ne pourront être déduites ou donner lieu à indemnité, les constructions ou améliorations revenant au BAILLEUR de plein droit à la fin du bail, quelle qu'en soit la cause, sans indemnité.

**CONSTITUTION D'HYPOTHEQUES** : conformément aux articles L. 1311-2 et suivants du Code général des collectivités territoriales, le droit réel conféré au titulaire du bail, de même que les constructions, ouvrages ou aménagements dont il est propriétaire, sont susceptibles d'hypothèques pour la garantie des emprunts contractés par lui en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le bien loué. Le contrat constituant l'hypothèque doit, à peine de nullité, être approuvé par le BAILLEUR. Le PRENEUR s'engage en outre à avoir effectué les mainlevées nécessaires pour l'ensemble des sûretés instituées au plus tard à l'issue du bail.

**CESSION - SOUS-LOCATION** : il pourra céder son droit au présent bail ou le sous-louer, sous réserve du respect, par le cessionnaire ou sous-locataire, de l'ensemble des dispositions du présent bail, le PRENEUR demeurant garant solidaire de cette obligation.

Conformément à l'article L. 1311-3 du code général des collectivités territoriales, les droits résultant du présent bail ne peuvent être cédés par le PRENEUR qu'avec l'agrément du BAILLEUR et une personne subrogée au PRENEUR dans les droits et obligations découlant du bail.

Le PRENEUR s'engage en conséquence à informer préalablement le BAILLEUR, par lettre recommandée avec avis de réception, de tout projet de cession ou de sous-location du présent bail. Le BAILLEUR disposera de la faculté discrétionnaire d'agréer, ou de ne pas agréer, le cessionnaire ou sous-locataire. Son agrément écrit devra être notifié au PRENEUR par lettre recommandée avec avis de réception, dans le délai de deux mois suivant la notification effectuée par le PRENEUR.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique auquel le BAILLEUR sera appelé, aux frais exclusifs du PRENEUR.

### **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 l'immeuble 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 objet du présent bail toute servitude active, de même que le grever de toute servitude passive. Il devra en informer le BAILLEUR. Lesdites servitudes ne pourront excéder la durée du bail.

### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

En considération de l'objet du présent bail emphytéotique, précédemment exposé et que de l'occupation des lieux par le PRENEUR, le BAILLEUR est expressément dispensé de l'établissement des diagnostics techniques.

### **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, en cas de manquement aux dispositions légales ou réglementaires, 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 toutefois précisé que le BAILLEUR renonce expressément à la mise en œuvre de cette faculté de résiliation par anticipation dans le cas d'un retard ou d'un défaut de paiement de la redevance annuelle telle que fixée par les présentes, en considération de son montant symbolique.

### **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 totalité, 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 au PRENEUR par le BAILLEUR, 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, avec l'intégralité des constructions, ouvrages, aménagements intérieurs et extérieurs réalisés, à titre gratuit, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité d'aucune sorte.

### **PACTE DE PREFERENCE**

En cas de vente du bien, le BAILLEUR devra notifier au PRENEUR, par lettre recommandée 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 trois 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 trois mois à compter de la réception par le BAILLEUR de la réponse du PRENEUR.

A défaut de réponse du PRENEUR dans le délai de trois mois 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.

S'agissant d'un bail emphytéotique conclu par une collectivité territoriale en application des articles L.1311-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, seul un droit fixe de 125 euros sera versé conformément à l'article 1048 ter du code général des impôts.

Concernant la Contribution de Sécurité Immobilière, s'agissant d'un bail emphytéotique conclu par une collectivité territoriale en application des dispositions des articles L.1311-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, seule une contribution fixe de 15 euros sera versée conformément à l'article 881 C du code général des impôts.

### **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 grèle 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 de la Condition particulière ci-avant. Cette condition suspensive s'entend de l'obtention des autorisations d'urbanisme purgées de tout recours des tiers et 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.

Cette condition suspensive devra être levée au plus tard le 31 décembre 2022.

Dans l'hypothèse où une procédure contentieuse serait en cours à cette date, 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. En tout état de cause, la décision du BAILLEUR s'imposera au PRENEUR.

Il est précisé que le PRENEUR a d'ores et déjà obtenu un permis de démolir délivré le 23 juillet 2021.

- obtention par le PRENEUR de l'intégralité des financements sollicités : subventions, emprunt bancaire le cas échéant.

Cette condition suspensive devra être levée au plus tard le 31 décembre 2022.

### **REGULARISATION**

L'acte constatant la réitération des présentes sera régularisé par acte administratif. La signature de cet acte devra avoir lieu au plus tard le 31 décembre 2022.

### **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, les parties font élection de domicile en leur domicile respectif.



DONT ACTE SUR NEUF PAGES.

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

Fait à Dijon, en 2 exemplaires

**Pour la Ville de Dijon**

**Le Conseiller Municipal**

**Jean-Patrick MASSON**

**Pour la SDAT**

**La Présidente**

**Martine GIRARD**