

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 24 septembre 2007

**MAIRIE DE DIJON**

Président : M. REBSAMEN
Secrétaire : M. PERRON
Membres présents : M. MILLOT - Mme TENENBAUM - M. G. GILLOT - Mme POPARD - M. MARTIN - M. PRIBETICH - M. PINON - Mme DURNERIN - M. DUPIRE - M. J.P. GILLOT - Mme DILLENSEGER - M. GERVAIS - M. SAUNIE - M. BERTELOOT - M. ALLAERT - Mme MAILLOT - Mme SEGUIN-FILLEY - Mme BESSIS - Mme DURNET-ARCHERAY - Mme GARRET - M. MARCHAND - M. DANIERE - M. MAGLICA - M. JULIEN - Mme FLAMENT - Mme MANSAT - M. BOUHELIER - Mme DELEBARRE - Mme BIOT - Mme LEMOUZY - M. IZIMER - Mme ROY - Mme HERVIEU - Mme AVENA - Mme DE ALMEIDA - M. BEKHTAOUI - Mme BOUCHARD-STECH - Melle MASLOUHI - M. JAPIOT - Mme KAROUBI - Mme REVEL-LEFEVRE - Mme THYEBALT
Membres excusés : M. MASSON (pouvoir Mme Hervieu) - Mme BERNARD - M. NUDANT (pouvoir Mme Williams) - M. BAZIN - M. BRIOT - Mme WILLIAMS - M. DUGOURD - Mme JARZAGUET - Mme VANDRIESSE - Mme CHOUX - M. HELIE
Membres absents :

OBJET DE LA DELIBERATION

Tennis Club Dijonnais - Mise à disposition des courts de tennis couverts propriété de la Ville 19, boulevard Voltaire - Convention

Monsieur Dupire, au nom des commissions de la Jeunesse et des Sports, de l'Urbanisme, des Equipements Urbains et du Patrimoine, et des Finances, expose :

Mesdames, Messieurs,

La Ville, par convention modifiée du 19 septembre 1972, a cédé à bail à l'association « Tennis Club Dijonnais » un terrain situé 19, boulevard Voltaire afin que cette dernière y aménage, à ses frais, des courts de tennis couverts.

Ce bail a expiré le 31 mai 2002. Conformément à l'article 10 de la convention précitée, la Ville est devenue propriétaire des installations.

L'association conservant l'utilisation exclusive du site, il convient de formaliser cette occupation.

Aussi, la convention proposée autoriserait-elle la mise à disposition pour une durée de trois années reconductible pour une durée identique, sous réserve d'une demande expresse de renouvellement formulée par l'association et de l'accord de la Ville.

La mise à disposition serait accordée sans autre contrepartie financière que l'engagement par l'association « Tennis Club Dijonnais » de supporter les charges et réparations dites locatives liées à l'utilisation des installations.

Compte tenu de l'intérêt que présente l'activité de cette association pour la pratique sportive à Dijon, la Ville lui apporterait son soutien en procédant à la remise en état des sols des cinq courts de tennis chaque début de saison et chaque fois que cela serait nécessaire au cours de l'année.

Si vous suivez l'avis favorable de vos commissions de l'Urbanisme, des Equipements Urbains et du Patrimoine, de la Jeunesse et des Sports, et des Finances, je vous demanderai, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- confirmer la mise à la disposition de l'association « Tennis Club Dijonnais » des courts de tennis couverts propriété de la Ville 19, boulevard Voltaire ;
- approuver le projet de convention d'occupation à passer entre la Ville et l'association, annexé au présent rapport, et m'autoriser à y apporter, le cas échéant, des modifications de détail ne remettant pas en cause son économie générale ;
- m'autoriser à signer la convention définitive ainsi que tout acte à intervenir pour son application.

RAPPORT ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

PUBLIÉ LE 27/09/07

Pour Extrait Conforme
Le Maire,
Pour le Maire, le Premier Adjoint,



Alain MILLOT

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

27 SEP. 2007



CONVENTION D'OCCUPATION

ENTRE :

- La Ville de Dijon, représentée par son Maire en exercice, agissant au nom et pour le compte de ladite Ville, en application de la délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 2007,

d'une part,

ET :

- L'association « Tennis Club Dijonnais » dont le siège social est à Dijon 19, boulevard Voltaire, représentée par son Président, Monsieur Henri Massol,

dénommée ci-après « le preneur »,

d'autre part.

Préalablement, il est exposé :

Par convention du 19 septembre 1972 modifiée, la Ville de Dijon a cédé à bail à l'association « Tennis Club Dijonnais » un terrain situé 19, boulevard Voltaire dont elle était propriétaire, à charge pour le preneur d'y aménager un ensemble de cinq courts de tennis couverts ainsi que des installations annexes (vestiaires, douches, club-house). Moyennant un loyer symbolique mais assumant les frais de surveillance, d'entretien, ainsi que les dépenses relatives à l'éclairage et au chauffage, le preneur a bénéficié de cette mise à disposition jusqu'au 31 mai 2002, date d'expiration de ladite convention.

Dès lors, en application de l'article 10 de celle-ci, la propriété des installations existantes sur le terrain cédé par la commune a été transmise à la Ville. Cependant, à cette date, une réflexion globale sur le devenir de certains courts de tennis sur le territoire dijonnais a été engagée. A la suite des conclusions de l'audit, la Ville a décidé de mettre à la disposition de l'association « Tennis Club Dijonnais » les locaux. Cette décision a été notifiée à l'association en avril 2006. Il convient, en conséquence, de procéder à la signature d'une nouvelle convention définissant les termes de cette mise à disposition.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1. - DESIGNATION DES LOCAUX

La Ville de Dijon met à la disposition de l'association « Tennis Club Dijonnais », les locaux suivants, situés 19, boulevard Voltaire à Dijon :

- bâtiment A : bâtiment d'exploitation construit sur les parcelles cadastrées BT n°132 et 134, comprenant :

- . cinq courts de tennis couverts, bureaux, vestiaires et sanitaires,
- . un club-house composé d'une salle de restaurant, d'un bar et d'une cuisine,
- . un logement pour le gardien des installations ;

- bâtiment B (pour partie) : annexe du plateau sportif construit sur une partie de la parcelle cadastrée BT n°133.

Le preneur déclare en avoir une parfaite connaissance pour les occuper.

Ces locaux seront utilisés à temps complet par le preneur, qui est autorisé à emprunter la parcelle BT 133 pour accéder à ses locaux et stationner les véhicules de ses membres sous réserve des prescriptions définies à l'article 5.

ARTICLE 2. - DUREE

La présente autorisation d'occupation prendra effet à sa date de notification pour une durée de trois ans.

Elle pourra être reconduite pour des périodes identiques dans les conditions ci-après.

La reconduction ne pourra être tacite et devra être expressément consentie par la Ville de Dijon.

Au moins quatre mois avant la date d'échéance, le preneur adressera par lettre recommandée avec accusé de réception une demande écrite de reconduction.

A cette demande de renouvellement, le preneur devra joindre les rapports moraux et financiers justifiant de ses activités sur la période achevée ainsi que ses projets pour la prochaine période afin de permettre à la Ville de Dijon d'apprécier l'opportunité du renouvellement de la convention.

La Ville de Dijon peut choisir de ne pas renouveler la convention, par lettre recommandée avec accusé de réception, au plus tard le jour de l'échéance. Un délai de douze mois sera alors accordé pour que le preneur quitte les lieux. Durant cette période, le preneur devra respecter les clauses et conditions de la présente convention.

ARTICLE 3. - DESTINATION

La présente autorisation d'occupation ne confère au preneur aucun des droits reconnus aux locataires d'immeubles à usage commercial ou d'habitation, tant par les règles du code civil que par la législation sur les loyers.

De même, le preneur ne pourra se prévaloir des dispositions du Code de Commerce et notamment les articles L.145.1 et suivants portant statut du bail commercial.

Le preneur devra occuper personnellement les lieux mis à sa disposition dans les conditions de la présente convention, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, sans pouvoir céder son droit d'occupation à quiconque. Il ne pourra y exercer que les activités définies dans ses statuts à l'exclusion de toute autre activité et dans le respect des stipulations de l'article 10 de la présente convention.

Les locaux mis à disposition ne pourront être utilisés à d'autres fins que celles concourant à la réalisation de l'objet de l'association, c'est-à-dire la promotion et la pratique du tennis. Cependant, des dispositions particulières écrites pourront fixer d'autres modalités d'utilisation en accord avec la Ville.

Le preneur devra s'assurer de la compatibilité de l'accueil du public avec la destination du local au regard notamment des règles du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 4. - LOYER, CHARGES, PRESTATIONS, IMPOTS ET TAXES

En contrepartie de la présente mise à disposition des locaux, le preneur supportera les charges afférentes (eau, électricité, chauffage, ramonage, impôts et taxes divers relevant de l'occupation etc.). Selon la situation des locaux, le preneur réglera les sommes dues directement aux différents prestataires ou les acquittera sur présentation d'états établis par la Ville de Dijon.

Le preneur supportera toutes impositions ou charges nouvelles créées ou à créer en cours d'exécution de la présente convention, qui relèvent exclusivement de l'occupant.

ARTICLE 5. – CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOCAL

Le preneur s'engage à satisfaire les obligations ci-après indiquées :

- entretien des locaux : le preneur assure lui-même l'entretien des locaux attribués ;
- élimination des déchets : le preneur sera tenu de trier les déchets qu'il aura générés et fera son affaire de leur dépôt dans les dispositifs prévus à cet effet et selon les règles en vigueur ;
- entretien des parties communes : le preneur veillera au bon entretien des espaces communs existants tels que le cheminement d'accès aux locaux depuis le boulevard Voltaire ;
- exploitation du club-house : l'exploitation d'un bar est admise au sein des locaux, dans le respect de la réglementation propre à ladite exploitation, le fonds de commerce éventuellement né de l'exploitation devra rester propriété du preneur et ne pourra faire l'objet d'une cession ; toutefois, l'exploitation du bar peut être confiée à un gérant inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés ;
- stationnement des véhicules : le preneur est autorisé à faire stationner les véhicules de ses membres sous réserve de ne gêner ni les dégagements, sorties de secours, accès "pompiers" des locaux qui lui sont attribués, ni le passage de véhicules motorisés vers le terrain de sports contigu et les voies de chemin de fer ;
- utilisation du passage donnant accès au terrain de sports situé en fond de parcelle : compte tenu de la situation des lieux, le preneur devra laisser libre d'accès le passage menant au terrain de sports adjacent, dit "de la STEF".

ARTICLE 6. – INFORMATION DE LA VILLE

Le preneur fournira à la Ville, avant le 31 décembre de chaque année, tous éléments de nature à attester de l'utilisation effective des locaux et du respect de leur destination conformément aux dispositions de l'article 3, tels que rapport moral, financier, etc.

La Ville se réserve le droit d'effectuer une visite administrative des lieux au regard des éléments fournis.

ARTICLE 7. - REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE

Un état des lieux contradictoire sera effectué lors de la mise à disposition des locaux et au départ du preneur.

Le preneur aura la charge des réparations locatives et devra rendre les lieux dans l'état où ils se trouvaient au moment de l'état des lieux initial à son départ. En cas de détérioration accidentelle consécutive à l'une des causes assurées au titre de l'article 9 ci-dessous, le preneur devra déclarer le sinistre à l'assureur concerné. La remise en état pourra être effectuée par la Ville de Dijon aux frais du preneur.

Le preneur se chargera des frais de surveillance et d'entretien quotidien.

La Ville effectuera la réfection et la remise en état des sols des cinq courts couverts chaque début de saison. Elle pourra intervenir ponctuellement en cours de saison à la demande du preneur.

Le preneur souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions, surelévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble et cela sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée.

Le preneur devra aviser immédiatement la Ville de Dijon de toute réparation à la charge de cette dernière dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le preneur devra déposer, à ses frais et sans délai, tous coffrages ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

ARTICLE 8. - TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR

Le preneur ne pourra effectuer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit de la Ville de Dijon.

En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de la Ville de Dijon.

Sauf avis contraire de la Ville, et en accord avec le preneur, lors de son départ, le preneur devra enlever les installations effectuées sans causer de détériorations aux locaux mis à sa disposition, à charge pour lui de remettre les lieux dans l'état où il les aura reçus. Faute d'exécuter les travaux de remise en état, ceux-ci seront effectués par la Ville et lui seront facturés.

Dans l'hypothèse où le preneur n'aura pas, de son propre chef, déposé les embellissements, améliorations et installations réalisés, ceux-ci deviendront la pleine propriété de la Ville sans qu'il puisse prétendre à indemnité.

ARTICLE 9. - ASSURANCES

Le preneur devra garantir les lieux attribués et pour la durée de l'occupation contre les risques ci-après énoncés :

- responsabilité civile ;
- risques locatifs (jusqu'à 152 500 €) :
 - . incendie, explosion et risques annexes
 - . dégâts des eaux et gel des installations
 - . recours des voisins et des tiers.

Une attestation d'assurances sera fournie dès la signature de la présente convention. Chaque année, le preneur adressera à la Ville de Dijon une nouvelle attestation actualisée.

ARTICLE 10. - RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES ET AUTRES

Le preneur devra se conformer à toutes les prescriptions, règlements, ordonnances, normes en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, le voisinage, la police, la sécurité, de façon que la Ville de Dijon ne puisse ni être inquiétée, ni recherchée.

Le preneur devra respecter les principes de tolérance et de non discrimination nécessaires à l'organisation de toute société démocratique. Il ne pourra exercer d'activités sectaires, extrémistes ou de nature à créer des troubles à l'ordre public.

ARTICLE 11. - RESPONSABILITE DE LA VILLE DE DIJON

La Ville de Dijon n'est pas responsable du vol, des détournements ou détériorations pouvant survenir aux biens introduits par le preneur hébergé quel que soit le lieu de dépôt.

Le preneur doit se prémunir contre ces risques en prenant toute précaution convenable, telle que verrouillage des meubles, fermeture des locaux privés, etc.

ARTICLE 12. - RECLAMATION DES TIERS OU CONTRE DES TIERS

Le preneur fera son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que la Ville de Dijon puisse être inquiétée ou recherchée, de toutes réclamations faites par les voisins et les tiers, notamment pour bruits, troubles de voisinage ou de jouissance causés du fait de son occupation par lui ou par des personnes qu'il aura introduites ou laissé introduire dans les lieux.

ARTICLE 13. - VISITE DES LIEUX

Le preneur devra laisser les représentants de la Ville de Dijon, ses agents et ses entrepreneurs pénétrer dans les lieux loués pour visiter et réparer l'immeuble.

La Ville se réserve le droit de pénétrer dans les lieux, en dehors de la présence des membres du preneur, pour toute intervention qui s'avérerait indispensable ou urgente.

ARTICLE 14. - INTERDICTIONS DIVERSES

Il est interdit :

- de procéder à des modifications dans les circuits de distribution électrique, de surcharger les réseaux, d'ajouter notamment des prises électriques ;
- d'introduire ou de conserver des appareils électriques tels que radiateur, convecteur, ventilateur, climatiseur, réfrigérateur, halogène, cafetière, bouilloire, etc. ainsi que tout matériel et appareil ménager de ce type, sauf pour l'exploitation du bar à condition que les normes techniques et d'hygiène soient respectées ;
- d'utiliser à des fins de stockage ou d'archivage de documents ou de matériels des locaux non destinés à cet usage ;
- de faire supporter des charges incompatibles avec la résistance du bâtiment ;
- de déroger aux règles régissant la sécurité et l'accueil du public ;
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- de procéder à toute modification ou installation de gaz ou d'introduire des bouteilles de gaz dans les locaux ;

ARTICLE 15. - DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si les lieux mis à disposition viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté de la Ville de Dijon, la présente convention sera résiliée de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle, la présente mise à disposition pourra être résiliée sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties mais sans préjudice, pour la Ville de Dijon, de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

ARTICLE 16. - REMISE DES CLES ET RESTITUTION DES LOCAUX

Un trousseau est remis au preneur lors de son entrée dans les lieux.

Le preneur porte la responsabilité de l'ouverture et de la fermeture des portes des locaux.

Le preneur ne peut ni changer de serrure, ni installer de nouvelles serrures ou verrous sur la porte du local sans accord préalable de la Ville. En cas de perte de clé, le preneur devra informer l'autorité municipale compétente qui se chargera de procéder au remplacement de la serrure aux frais du preneur.

Lors de son départ, le preneur sera tenu de rendre les clés, et les charges éventuellement prévues cesseront d'être dues le jour de la remise des clés.

ARTICLE 17. - GARDIENNAGE

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux qui lui sont attribués, locaux qui ne pourront être attribués qu'à la seule fin d'exercer ses fonctions.

ARTICLE 18. - RACCORDEMENT AUX DIFFERENTS RESEAUX TELEPHONIQUES ET INFORMATIQUES

Chaque fois que les conditions le permettent, le preneur pourra demander son raccordement aux réseaux téléphoniques et informatiques. Tous les frais liés à l'installation, à l'ouverture du ou des compteurs, aux abonnements et aux différentes consommations seront à la charge du preneur.

ARTICLE 19. - INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS

La Ville de Dijon ne pourra pas être tenue responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service analogue extérieur à l'immeuble. Elle n'est pas tenue au surplus de prévenir le preneur des interruptions.

ARTICLE 20. - CESSION - SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra consentir d'hébergement que dans la seule limite qu'il tient de la présente convention, ce qui exclut la possibilité pour le preneur de consentir un bail d'habitation ou un bail commercial dans les locaux.

ARTICLE 21. - RESERVE DE JOUISSANCE

Si le local s'avère sous-utilisé par le preneur, la Ville se réserve la possibilité de l'affecter à un autre preneur.

ARTICLE 22. - RESILIATION

Sans préjudice des dommages et intérêts qui pourraient être demandés par la Ville de Dijon, la convention sera résiliée de plein droit à l'issue d'un délai de quinze jours suivant mise en demeure non suivie d'effet dans les cas suivants :

- non-exécution de tout ou partie des obligations mises à la charge du preneur par la convention ;
- utilisation non conforme à la demande initiale.

En outre, la convention pourra être résiliée par la Ville de Dijon à tout moment :

a) si le preneur cessait d'utiliser les locaux ou d'en avoir besoin, quelle qu'en soit la cause, y compris dans le cas où serait mise en œuvre une procédure amiable ou judiciaire de prévention ou de règlement des difficultés du preneur ;

b) si, pour une raison ou pour une autre, la Ville de Dijon avait besoin des locaux ; dans ce cas, le preneur sera avisé douze mois à l'avance.

Dans tous les cas, la résiliation n'ouvre aucun droit à indemnité.

ARTICLE 23. DROITS DE TIMBRE ET D'ENREGISTREMENT

La présente convention est exonérée des droits de timbre et d'enregistrement.

Fait à Dijon, le
(en double exemplaire)

Pour le preneur,
le Président de l'association
« Tennis Club Dijonnais »

Pour le Maire,
l'Adjoint délégué au Patrimoine,

Henri Massol

Jean-Pierre Gillot