

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 25 juin 2007

**MAIRIE DE DIJON****Président** : M. REBSAMEN**Secrétaire** : M. PERRON**Membres présents** : M. MILLOT - Mme TENENBAUM - M. G. GILLOT - M. MASSON - M. MARTIN - M. PRIBETICH - M. PINON - M. DUPIRE - M. J.P. GILLOT - Mme DILLENSEGER - M. GERVAIS - M. SAUNIE - 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 BERNARD - Mme AVENA - Mme DE ALMEIDA - M. BÉKHTAOUI - Mme BOUCHARD-STECH - Mlle MASLOUHI - M. JAPIOT - M. BRIOT - Mme KAROUBI - Mme WILLIAMS - Mme REVEL-LEFEVRE - M. DUGOURD - Mme JARZAGUET - Mme VANDRIESSE - Mme CHOUX - M. HELIE**Membres excusés** : Mme DURNERIN - M. BERTELOOT - M. ALLAERT - M. NUDANT (pouvoir M. DUGOURD) - M. BAZIN - Mme THYEBALT**Membres absents** : Mme POPARD**OBJET****DE LA DELIBERATION**

Stade des Bourroches - Terrain de football - Aménagement en gazon synthétique - Bail de droit civil à conclure entre la Ville, la Société Nationale des Chemins de Fer (SNCF) et le Comité d'Etablissement de la Région SNCF de Dijon

Monsieur Dupire, au nom de la commission de la Jeunesse et des Sports, et des Finances, expose :

Mesdames, Messieurs,

Par délibération du 26 mars 2007, le Conseil Municipal a approuvé les termes du bail emphytéotique à conclure avec la Société Nationale des Chemins de Fer (SNCF), prévoyant, notamment, le transfert à la Ville de la propriété du terrain de football du stade des Bourroches, préalable indispensable à la réalisation par celle-ci d'un terrain en gazon synthétique sur l'emprise concernée.

Il s'avère que la SNCF a reçu le terrain touché par cette opération en dotation de l'Etat. Par ailleurs, dans la mesure où le Comité d'Etablissement de la Région SNCF de Dijon est usufruitier de l'ensemble des équipements sportifs du stade des Bourroches, il y a nécessité de l'associer à la démarche.

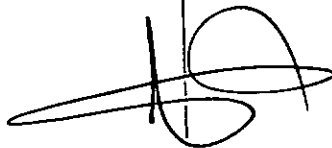
Dans ces conditions, il est proposé de reprendre, sous la forme d'un bail tripartite de droit civil, les principales dispositions du bail emphytéotique adopté par le Conseil Municipal le 26 mars dernier.

Si vous suivez l'avis favorable de votre commission de la Jeunesse et des Sports et des Finances, je vous demanderai, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir:

1. approuver les termes du bail de droit civil à conclure entre la Ville, la Société Nationale des Chemins de Fer et le Comité d'Etablissement de la Région SNCF de Dijon, en vue de l'aménagement en gazon synthétique du terrain de football du stade des Bourroches, annexé au présent rapport;
2. m'autoriser à signer ce bail ainsi que tout acte à intervenir pour son application.

RAPPORT ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

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



Alain MILLOT

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

28 JUIN 2007



PUBLIÉ LE 29.06.07

RECEIVED

1900

1900

1900



Stade des Bourroches

Bail de droit civil

**entre la Ville de Dijon, la Société Nationale des
Chemins de Fer (SNCF) et le Comité d'Etablissement
de la Région SNCF de Dijon**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- La **Société Nationale des Chemins de fer Français (SNCF)**, Etablissement Public Industriel et Commercial, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B 552 049 447, dont le siège est situé à Paris (14ème), 34 rue du Commandant René Mouchotte, représenté par M. Jean-Marc Roger agissant en sa qualité de Directeur de l'Immobilier dont les bureaux sont situés 130 rue du faubourg Saint-Denis 75010 Paris.
- la **Ville de Dijon**, représentée par son Maire en exercice, dûment habilité par la délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2007 et dont les bureaux sont situés à l'Hôtel de Ville, BP 1510, 21 033 Dijon Cedex.
- et le **Comité d'Etablissement Régional SNCF Dijon** ci-après désigné le CER, représenté par Monsieur Guy Zima, Secrétaire dont les bureaux sont situés 2 rue Jean Baptiste Peincedé 21000 Dijon.

Préambule

La SNCF est propriétaire à Dijon d'un ensemble immobilier sur lequel sont implantées les installations sportives constituant le Centre Sportif repris au cadastre de la commune sous le n° 373, section DO, lieu dit « Les Bourroches », rue Docteur Alfred Richet. Cet ensemble immobilier dépend par nature du domaine privé de la SNCF, car il n'a jamais été affecté au service public ferroviaire.

Par suite du transfert des activités sociales au Comité d'Etablissement Régional (CER) de Dijon, une convention en date du 1^{er} janvier 1995, qui annule et remplace la convention initiale du 28 mars 1986 a été passée entre la SNCF et le CER de Dijon. Elle fixe les conditions dans lesquelles la SNCF met à disposition permanente de ce dernier cet ensemble immobilier en vue de son utilisation pour des activités sociales et sportives.

Ces installations sont aujourd'hui vétustes et ne répondent plus convenablement aux besoins des sociétés sportives, des centres de loisirs et des établissements scolaires dijonnais.

Compte tenu de l'intérêt local fort, la Ville de Dijon a proposé de financer des travaux de réhabilitation du terrain de football du stade des Bourroches.

Ainsi, le terrain de football sera réaménagé avec la mise en place d'un gazon synthétique de nouvelle génération et le traitement des abords pour une somme estimée à quatre cent cinquante mille euros (450 000 €) TTC et financée par la Ville de Dijon.

Au terme d'une étroite concertation entre les partenaires concernés : Ville de Dijon, CER, utilisateurs du site et SNCF propriétaire du terrain, il a été convenu d'établir le présent bail définissant le cadre juridique de l'intervention de la Ville de Dijon sur les terrains SNCF ainsi que les nouvelles modalités d'utilisation partagée du site réhabilité entre le CER et la Ville de Dijon. Il est donc convenu que le présent bail se substitue partiellement à la précédente convention de 1995, conclue entre la SNCF et le CER, qu'il annule et remplace pour les parties mises à disposition de la Ville de Dijon.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIV :

TITRE 1 – OBJET DU BAIL

Article 1 - Définition de l'objet du bail

Le présent bail a pour objet de fixer :

- les conditions de mise à disposition de la Ville de Dijon, par la SNCF et en accord avec le CER, du terrain de football et ses dégagements immédiats du stade des Bourroches pour une surface de 8320 m² sur la parcelle cadastrée 373 de la section DO dont la SNCF est propriétaire et situé rue Docteur Alfred Richet à Dijon (21000);
- les caractéristiques et les modalités de réalisation des travaux visés au titre II.
- les conditions d'utilisation, par le CER, aussi bien de l'équipement propriété de la Ville de Dijon que des autres équipements SNCF.

Cette mise à disposition est régie par les articles 1713 et suivants du Code Civil, sauf disposition contraire ressortant du présent bail. Elle n'autorise en aucun cas la Ville de Dijon à conférer à un tiers un quelconque droit réel sur le terrain de football et ses dégagements immédiats.

Article 2 - Description des biens immobiliers mis à la disposition de la Ville de Dijon

- 2.1 Les biens immobiliers mis à disposition, ci-après dénommés « Les biens », sont constitués par le terrain de football et ses dégagements immédiats (limités au bord intérieur de la piste d'athlétisme) du stade des Bourroches, d'une surface totale de 8320 m². Les biens sont repris au cadastre de la commune de Dijon (21000) sur la parcelle n° 373 de la section DO dont la SNCF est propriétaire et située rue Docteur Alfred Richet; ces biens immobiliers sont figurés sous teinte jaune au plan annexé (annexe 1).
- 2.2 Les emprises mises à disposition ont fait l'objet d'un état des lieux contradictoire ci-joint en annexe 2.

Article 3 - Durée du bail

La présente convention est consentie pour une durée de quinze ans à compter du 1^{er} juillet 2007.

Ce bail pourra faire l'objet d'une seule reconduction. Les termes devront être renégociés au moins un an avant son échéance.

TITRE II – PROGRAMME DES TRAVAUX

Article 4 - Nature des travaux à réaliser par la Ville de Dijon sur les biens SNCF

La Ville de Dijon s'engage à réaliser, à ses frais et sous sa responsabilité, l'installation d'un gazon synthétique de nouvelle génération ainsi que des cages de buts.

Est joint au présent bail le plan d'implantation des équipements.

La Ville de Dijon fera son affaire de toutes les autorisations nécessaires à la réalisation de ces travaux.

La SNCF et le CER, par signature du présent bail, donnent qualité à la Ville de Dijon à demander les autorisations administratives nécessaires à l'opération.

Article 5 - Délais de réalisation

La Ville de Dijon s'engage à effectuer les travaux dans un délai maximal de six mois à compter de la date de signature du présent bail.

Compte tenu des aléas climatiques qui pourraient empêcher la pose du gazon synthétique, un délai supplémentaire pourra être accordé à la Ville à la suite de négociations.

Article 6 - Conditions d'exécution des travaux

- 6.1 Les travaux seront exécutés sous la seule responsabilité de la Ville de Dijon, laquelle devra tenir informés :
- la SNCF, Direction de l'Immobilier, 130 rue du faubourg Saint-Denis 75010 PARIS,
 - le CER, rue Jean-Baptiste Peincedé - 21000 DIJON,
- de l'échéancier de réalisation et de l'état d'avancement desdits travaux.

Avant le commencement de tous travaux :

- envoi d'un APS (Avant Projet Simplifié)
- consultation de la SNCF et du CER dans le cadre du plan de prévention pour examen des risques des interférents.

A la fin des travaux :

- la SNCF et le CER seront conviés à la réception de l'ouvrage.

- 6.2 Il est toutefois convenu qu'en cas de **modification substantielle des travaux** par rapport à leur définition visés à l'article 4, la Ville s'engage à recueillir l'accord exprès et écrit de la SNCF et du CER, cette approbation ne pouvant entraîner pour la SNCF, une quelconque responsabilité.

A cet effet, elle devra s'adresser :

- Au CER de Dijon, Monsieur le Secrétaire, 2 rue Jean-Baptiste Peincède - 21000 DIJON,
- A la Direction de l'Immobilier, 130 rue du faubourg Saint-Denis - 75010 PARIS.

Article 7 : Accession à la propriété des nouveaux ouvrages

Il est expressément convenu entre la Ville de Dijon et la SNCF que, par dérogation aux dispositions de l'article 555 du Code Civil, la SNCF n'accèdera à la propriété de l'ensemble des constructions et aménagements résultant des travaux réalisés et décrits à l'article 4 qu'à l'issue d'un délai de quinze années à compter de la prise d'effet du présent bail. Il est précisé que cette accession se fera à titre gratuit.

TITRE III – EXPLOITATION ET ENTRETIEN DU STADE

Article 8 - Conditions d'exploitation – Destination des lieux

Les biens remis à la Ville de Dijon resteront également à disposition du CER pour y pratiquer le football, aux jours et heures fixés par le planning annuel. Il est établi par le CER, en début d'année sportive et soumis pour avis au service des sports de la Ville de Dijon au plus tard le 1^{er} septembre de l'année en cours. En cas de manifestations sportives ponctuelles, la Ville de Dijon et le CER s'entendront directement afin d'organiser au mieux ces événements.

Article 9 - Entretien des installations

- 9.1 Pendant toute la durée de la présente convention, la Ville de Dijon s'engage à maintenir les biens, objet des présentes, dans le plus parfait état d'entretien et de propreté.
- 9.2 Pour toute exécution de travaux nécessaires à cet entretien, la Ville de Dijon devra tenir informés le CER et la SNCF
- 9.3 La Ville de Dijon s'engage à assurer la maintenance et le renouvellement des matériels sportifs nécessaires à l'utilisation des équipements existants et de ceux dont la création ou la réhabilitation découle de l'article 4 du présent bail.
- 9.5 Après en avoir avisé préalablement le CER et la Ville, la SNCF procédera contradictoirement chaque année avec un représentant de chaque utilisateur, à une visite de l'ensemble du site afin de déterminer la bonne application du présent bail, ainsi que du bon entretien des installations mises à disposition.

Article 10 - Fluides, abonnements et consommations

La SNCF s'engage à installer, à ses frais, le dispositif d'éclairage et un compteur individuel d'électricité pour le terrain de football. Le compteur sera mis au nom du CER, lequel refacturera au prorata d'occupation l'électricité aux utilisateurs. Le prorata sera défini en fonction du planning annuel établi en début de chaque année sportive.

En contrepartie, la Ville de Dijon s'engage à payer sa consommation d'électricité qui lui incombe et ce, dès réception de la facture émise par le CER.

Les parties conviennent de se réunir en fin de saison (soit le 30/06 au plus tard) afin d'analyser les charges et d'établir un taux de répartition annuel.

Article 11 - Impôts et taxes

La Ville de Dijon remboursera à la SNCF dès facturation, toutes contributions, taxes et charges présentes et futures auxquelles les biens pourront être imposés, sous quelque dénomination que ce soit au nom de la SNCF.

Article 12 - Publicité

La Ville de Dijon s'engage à faire en sorte qu'aucun panneau publicitaire ne soit installé sur les emprises mises à disposition. Toutefois à l'occasion de manifestations sportives, le CER pourra à titre exceptionnel, autoriser la mise en place de publicité de manière ponctuelle et pour la durée desdites manifestations sportives. De même, la SNCF en accord avec le CER se réservera la possibilité d'installer des panneaux publicitaires sur les biens mis à disposition au titre du présent bail.

TITRE IV – DISPOSITIONS FINANCIERES ET COMPTABLES

Article 13 - Loyer

Au vu de l'investissement effectué par la Ville de Dijon, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **un euro (1€)** pour chaque période allant du 1^{er} juillet au 30 juin. Compte tenu de la modicité de la somme aucun recouvrement ne sera effectué.

Le loyer ne subira pas d'indexation annuelle.

Article 14 - Responsabilités et assurances

14.1 Responsabilités

Les dispositions du présent article s'appliquent à tous les dommages survenus du fait ou à l'occasion du présent bail ainsi que du fait de travaux de quelque nature ou de quelque origine que ce soit pouvant en résulter.

La Ville de Dijon supporte seule les conséquences pécuniaires des dommages de toute nature qui pourraient être causés du fait de l'installation objet du présent bail :

- au CER, à la SNCF, ainsi qu'aux préposés de la SNCF,
- à elle-même, à ses propres biens et à ceux dont elle est détentrice à quelque titre que ce soit, ainsi qu'à ses préposés,
- aux tiers.

La Ville de Dijon s'engage donc dans ce cas à garantir le CER, la SNCF et ses agents contre toute action ou réclamation exercée à leur encontre et à les indemniser des préjudices subis par eux, à leurs propres biens et à ceux dont ils sont détenteurs à quelque titre que ce soit.

En conséquence la Ville de Dijon renonce à tous recours contre le CER et la SNCF et leurs éventuels assureurs et s'engage à obtenir de ses assureurs la même renonciation à recours, hormis pour les dommages causés au gazon synthétique et à ses aménagements.

14.2 Assurances

La Ville de Dijon est tenue de souscrire à concurrence de capitaux suffisants :

- une police d'assurance de "Responsabilité Civile exploitation et professionnelle" destinée à garantir les risques mis à sa charge à l'article 14.1 ci-dessus,
- une police sous la forme d'assurance de "chose" pour tous les biens, mobiliers, marchandises se trouvant sur l'emplacement mis à disposition et lui appartenant ou dont elle est détentrice à quelque titre que ce soit,
- une police sous la forme d'une assurance de "chose", pour garantir, à concurrence de la valeur de reconstruction vétusté déduite, les dommages, pouvant atteindre les ouvrages, constructions ou installations réalisés sur le terrain mis à disposition par la SNCF.
Cette police doit être assortie d'une clause prévoyant, d'une part, l'abrogation totale et absolue de la règle proportionnelle des capitaux assurés et, d'autre part, l'indexation du montant de garantie.

La Ville de Dijon devra maintenir et renouveler ces polices d'assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au bailleur à première réquisition de sa part.

Ces polices devront également reproduire les clauses de renonciation à recours, de garantie et d'indemnisation prévues à l'article " Responsabilité " ci-dessus, les assureurs de la Ville de Dijon devant déclarer expressément se substituer à elle pour l'exécution de ces clauses particulières.

Préalablement à la mise à disposition de l'emplacement, la Ville de Dijon devra adresser au bailleur pour chacune des polices une attestation d'assurance détaillée mentionnant :

- le montant des garanties,
- les principales exclusions
- les franchises,
- les renonciations à recours.

14.3 - Obligation de la Ville de Dijon en cas de sinistre

La Ville de Dijon doit :

- aviser la SNCF, dans les quarante-huit heures de sa survenance, de tout sinistre subi ou provoqué par l'emplacement mis à disposition ainsi que par les "aménagements" réalisés par lui ;
- faire dans les conditions et délais prévus par chaque police d'assurance, toutes déclarations aux compagnies d'assurances, la SNCF donnant, d'ores et déjà, pour les biens la concernant, à la Ville de Dijon mandat de faire ces déclarations.

La Ville de Dijon s'oblige à effectuer à ses frais toutes démarches, y compris celles de nature contentieuse, nécessaires en vue d'obtenir de ses assureurs un règlement rapide de tous les sinistres notamment le versement des indemnités au profit de la SNCF. La Ville de Dijon tient régulièrement informée la SNCF de toutes ses démarches et du suivi du règlement du sinistre.

Réciproquement, le CER s'engage à informer, dans les mêmes conditions, la Ville de Dijon de la survenance de tout sinistre survenant aux biens lors de leur occupation et à effectuer, si nécessaire, les démarches auprès de son assureur.

La SNCF reverse, pour les biens la concernant, à la Ville de Dijon, sur justification des travaux de remise en état effectués, toutes indemnités qu'elle peut percevoir des Compagnies d'Assurances, sous déduction toutefois de tous impôts et taxes pouvant éventuellement grever ces indemnités.

La SNCF se réserve la faculté de résilier la convention d'occupation, en cas de destruction des lieux occupés.

TITRE V – VIE DU CONTRAT

Article 15 - Evaluation du bail

Les parties conviennent de procéder à une évaluation annuelle des conditions d'exploitation, d'utilisation et d'entretien de l'équipement, lors de l'évaluation prévue à l'article 10.

Article 16 - Modification du bail

En cas de modification substantielle et notamment de modification du périmètre de l'immeuble ou de changement de nature des activités sportives se déroulant au sein de l'équipement et entraînant des modifications autres que celles pouvant découler de l'article 6 et nécessitant des travaux autres que ceux prévus à l'article 9, les parties conviennent de modifier le présent bail par voie d'avenant.

Article 17 - Résiliation

17.1 Pour faute

En cas de non-respect de l'une quelconque de ses obligations résultant de la présente convention par la Ville de Dijon, la SNCF pourra après avis du CER et mise en demeure restée infructueuse pendant six mois, résilier unilatéralement la présente convention par un simple courrier recommandé avec AR, sans paiement d'aucune indemnité.

17.2 Pour des causes d'intérêt général

Dans le cas de réalisation de projets d'utilité publique qui impacteraient les biens, la présente convention sera résiliée au moment de leur mise en application effective, sans paiement d'aucune indemnité de part et d'autre. De nouvelles dispositions seront négociées dans ce contexte.

17.3 Résiliation à l'initiative de l'occupant

L'occupant pourra dénoncer le présent bail en prévenant la S.N.C.F. par pli recommandé avec accusé de réception au moins six mois avant la date anniversaire.

Article 18 - Terme du bail – Remise en état et évacuation des lieux

Au terme du bail ou en cas de résiliation avant terme, la Ville de Dijon est tenue d'évacuer les lieux et de les restituer en bon état d'entretien.

Un état des lieux sera établi contradictoirement. Le cas échéant, la SNCF pourra procéder aux travaux repris à l'état des lieux au frais de la Ville.

A l'expiration du présent bail, un solde de tout compte sera établi concernant les charges et les taxes.

Article 19 - Jugement des contestations

Les contestations qui pourraient s'élever entre les parties au sujet de l'exécution ou de l'interprétation du présent bail seront de la compétence du Tribunal de Grande Instance de Paris.

Article 20 - Frais de timbre et d'enregistrement

Les frais de timbre et d'enregistrement de la présente convention sont à la charge de la SNCF.

Article 21 - Domiciliation

Pour l'exécution des présentes, les signataires font élection de domicile, à savoir

- La SNCF, Direction de l'Immobilier, 130 rue du faubourg Saint-Denis 75010 PARIS
- Le CER de Dijon Nord, à son siège, 2, rue Jean Baptiste Peincedé
- La Ville de Dijon en son Hôtel de Ville – BP 1510, 21 033 Dijon Cedex.

Fait à Dijon en six exemplaires

Le

Pour la SNCF

Pour le CER

Pour la Ville de Dijon