



10430202
MV/CGA/

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,
LE

A l'hôtel de Ville pour le BAILLEUR
A ++++ pour le PRENEUR

Maître VIARD Maël, Notaire Associé de la Société d'Exercice Libéral par Action Simplifiée "Didier NOURISSAT, Hugues MISSEREY, Ivan STRIFFLING, Maël VIARD et Marjolaine NOURISSAT-GONTHIER", titulaire d'un Office Notarial à DIJON (Côte d'Or), 23 rue Buffon ayant une étude annexe à QUETIGNY (Côte d'Or), 2 bis, rue du Cap Vert,

A REÇU le présent acte contenant BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF à la requête des personnes ci-après identifiées.

ONT COMPARU

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), Mairie Place de la Libération, identifiée au SIREN sous le numéro 212 102 313,

Figurant ci-après sous la dénomination « BAILLEUR ».

D'UNE PART

EMPHYTEOTE

L'Association dénommée SOCIETE D'ENTRAIDE ET D'ACTION PSYCHOLOGIQUE "S.E.D.A.P.", Association déclarée identifiée au SIREN sous le numéro 313 670 556, dont le siège est à DIJON (21000), 6 Avenue Jean Bertin.

Cette association a été déclarée à la Préfecture de la Côte d'Or, le 15 octobre 1977, et rendue publique par une insertion au Journal Officiel daté du 4 novembre 1977.

Figurant ci-après sous la dénomination « L'EMPHYTEOTE » ou « Le PRENEUR ».

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

1/ La commune de DIJON est représentée par Monsieur Georges MAGLICA, adjoint au Maire, délégué aux finances et aux affaires juridiques, agissant au nom et pour le compte de la commune de DIJON en vertu d'un arrêté municipal du 21 septembre 2016, déposé en Préfecture de la Côte d'Or le 21 septembre 2016, spécialement habilité aux présentes par délibération du Conseil Municipal du 25 septembre 2017, transmise à la Préfecture de la Côte d'Or le, dont une ampliation est demeurée annexée après mention.

2/ L'association dénommée SOCIETE D'ENTRAIDE ET D'ACTION PSYCHOLOGIQUE est représentée par Monsieur Robert RORATO demeurant à ++++, agissant en sa qualité de président de l'association, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une assemblée générale en date du ++++ et dont une copie demeure ci-annexée, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts de l'association ou en vertu d'une décision de l'assemblée générale de l'association en date du ++++.

EXPOSE

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Depuis février 1978, la SEDAP bénéficie de locaux à Dijon, au 17, rue du Chaignot, de la part du CHU de Dijon, puis par la Ville de Dijon à partir de 1980. La SEDAP a installé puis développé un CSAPA afin d'assurer ses missions d'accueil, de diagnostic, de soins, d'accompagnement, de prévention, de formation, de ressources et de réduction des risques liés aux addictologies.

La SEDAP est une association laïque, à but non lucratif. D'intérêt général, elle répond aux politiques de santé publique. La SEDAP embrasse les missions d'accueil, de diagnostic, de soins, d'accompagnement, de prévention, de formation, de ressources et de réduction des risques :

- Mission de prévention, de formation, de ressources :

L'action de prévention, qu'elle soit menée auprès des jeunes scolarisés ou bien d'adultes en entreprise, se fonde sur une démarche partagée par tous et relève d'un arbitrage délicat entre liberté individuelle et responsabilité collective.

- Mission de réduction des risques et de soins :

Elle est assurée principalement par l'établissement CAARUD (Centre d'Accueil et d'Accompagnement à la Réduction des Risques pour les Usagers de Drogues). Il effectue un travail de rue, de permanences mobiles en camping-car, d'actions en milieu festif.

Cette équipe gère le programme d'échange de seringues en lien avec les pharmacies de la Côte-d'Or.

- Mission d'accueil, de diagnostic, de soins et d'accompagnement :

Pour réaliser ces missions, l'association dispose principalement de 2 établissements médico-sociaux : le CSAPA généraliste «Tivoli» (Centre de Soins, d'Accompagnement et de Prévention en Addictologie). Cet établissement est ouvert à toute personne concernée par des problèmes d'addictions avec ou sans substances.

Le CSAPA spécialisé « La Santoline ». Cet établissement collectif et résidentiel de dix places, dont deux en appartement relais, offre à toute personne dépendante, avec un traitement de substitution ou non, un accompagnement social, un soutien psychologique et pédagogique actif, un ré-entraînement à l'effort avec un suivi individualisé, une préparation à l'insertion.

- Mission de recherche :

L'association collabore ponctuellement avec des organismes nationaux (OFDT, INSERM, INPES, Université de Paris VII...) pour des actions de recherche.

La Ville de Dijon, qui est propriétaire des locaux souhaite à présent reprendre et libérer le bâtiment du 17, rue du Chaignot afin d'y mettre en œuvre un plan d'embellissement et de valorisation de l'îlot Sainte Anne.

La démolition de l'immeuble 17 rue du Chaignot représente le point de départ obligatoire du projet et permet d'enclencher l'opération de végétalisation des espaces.

Soucieuse des actions de proximité et partenaire essentiel de la SEDAP, la Ville de Dijon a souhaité poursuivre son action de soutien en proposant un relogement à l'association dans des locaux libres lui appartenant situés à proximité.

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du +++, la Ville de DIJON a conclu une convention d'occupation précaire afin de permettre à l'association de prendre possession du bien objet des présentes. Une copie de la convention est annexée aux présentes.

La Ville a décidé de conclure un bail emphytéotique au profit de la SEDAP sur l'immeuble situé 7 rue Févret lui appartenant et ci-après plus amplement désigné afin que la SEDAP puisse continuer d'accomplir ses opérations d'intérêt général.

Par les présentes, la ville de DIJON souhaite donner l'immeuble ci-dessus à bail emphytéotique administratif à l'Emphytéote.

La ville de DIJON, dans le cadre législatif constitué par les articles L. 1311-2 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, a décidé de conclure avec la SEDAP un bail emphytéotique administratif ayant pour objet de permettre à la SEDAP de continuer d'accomplir ses missions ci-dessus et notamment l'exploitation du Centre de Soins, d'Accompagnement et de Prévention en Addictologie.

Les présentes ont pour objet de fixer les clauses et les conditions du bail emphytéotique.

Ceci exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit :

BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF

Le BAILLEUR donne à bail emphytéotique au PRENEUR, sur le fondement des dispositions des articles L.1311-2 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, qui accepte, les biens ci-après désignés.

Par suite, il confère au PRENEUR sur les biens ci-après désignés, un droit réel susceptible d'hypothèque, qui peut être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

Le présent bail sera soumis aux dispositions des articles L. 1311-2 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, et aux stipulations du présent acte.

Ce bail est conclu pour permettre à la SEDAP de continuer d'accomplir ses opérations d'intérêt général indiquées ci-dessus et notamment l'exploitation du Centre de Soins, d'Accompagnement et de Prévention en Addictologie.

DESIGNATION

Commune de DIJON (21000)

Un immeuble, sis 7, rue Févret tel que désigné sur les plans ci-joints et annexés (localisation et plans par niveau RDC à R+2) composé d'un rez-de-chaussée, premier et deuxième étage, de caves sous ledit immeuble,

La cour située devant l'immeuble ainsi que les dépendances sur l'assiette foncière sont intégrées aux espaces loués.

Cet immeuble est cadastré section CW, numéro 73, lieudit RUE FEVRET, d'une contenance de trois ares vingt trois centiares 3 a 23 ca,

Le PRENEUR déclare en avoir une parfaite connaissance pour l'avoir vu et visité.

Ces locaux en état d'usage général, sont destinés à accueillir le CSAPA Tivoli (lieu d'accueil, de soins, espaces médicalisés et espaces administratifs et de réunion de l'équipe).

Le BAILLEUR déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune restriction à l'exercice de son droit de propriété sur le BIEN.

L'Emphytéote fera son affaire personnelle de la pleine maîtrise foncière du bien, notamment au regard d'éventuels occupants sans droits ni titres.

Ci-après désignés "le bien loué", tels qu'ils existent, avec toutes leurs aisances, servitudes et mitoyennetés

ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux contradictoire a été établi le 04/04/2024, dont un exemplaire signé par les parties est demeuré ci-annexé après mention. Etant ici précisé que lors de l'état des lieux, le PRENEUR en avait la jouissance aux termes de la convention d'occupation précaire en date du 04/04/2024.

Le PRENEUR déclarant qu'il entend effectuer dans le bien d'importants travaux, ainsi qu'il sera dit ci-après, un nouvel état des lieux devra être établi à la fin des travaux soit par acte sous seing privé par les parties soit par acte d'huissier de justice. L'état des lieux devra être conservé par chacune des parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues ci-dessus, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **TRENTE (30) ANS** à compter de ce jour pour se terminer le +++, sans tacite reconduction.

Le PRENEUR reconnaît être entré en jouissance à compter du ++++ en vertu de la convention d'occupation précaire en date du +++. Il reconnaît avoir reçu les clés du bâtiment compris dans le bail et avoir été autorisé à cette date par le BAILLEUR ainsi que ce dernier le reconnaît à effectuer les travaux dont il sera question ci-après.

Le bail prendra fin à l'arrivée du terme, sans que le BAILLEUR soit tenu de délivrer congé au PRENEUR, et en cas de perte totale du bien loué ou d'expropriation.

Le bail ne peut se prolonger par tacite reconduction.

Le présent bail ne prendra pas fin en cas de dissolution de l'association locataire, ni en cas de fusion ou absorption de celle-ci sous réserve de la poursuite des activités exercées par le preneur et après accord écrit du BAILLEUR.

RESOLUTION DU BAIL

À défaut de paiement d'une année de redevance, le BAILLEUR pourra, après une sommation restée sans effet, faire prononcer de plein droit la résolution du présent bail.

La résolution pourra également être demandée par le BAILLEUR en cas d'inexécution des conditions du bail, ou si le preneur a commis sur les biens loués des détériorations graves, sans indemnité.

En outre, comme condition particulière et déterminante de la conclusion des présentes, la poursuite des missions du PRENEUR ou de toute personne se substituant pendant toute la durée du bail. A défaut, le BAILLEUR pourra demander sa résiliation sans indemnité. Toutefois, le PRENEUR ou toute personne se substituant pourra sous réserve de l'agrément écrit du BAILLEUR modifier ses activités.

REDEVANCE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le versement par le PRENEUR d'une redevance annuelle d'un montant de **MILLE EUROS (1.000 €)**.

La redevance sera payée à terme échu à la date anniversaire du bail au domicile du bailleur, ou en tout autre endroit indiqué par lui, et pour la première fois le ++++.

Les parties conviennent que le montant de la redevance ne sera pas indexé.

Le PRENEUR ne pourra pas demander la réduction de la redevance pour cause de perte partielle des biens loués, à la suite de cas fortuits, ni se libérer de la redevance en délaissant les biens loués.

AUTORISATION DE TRAVAUX PAR LE BAILLEUR

Le BAILLEUR autorise d'ores et déjà le PRENEUR à effectuer dans les biens et droits immobiliers objet des présentes des travaux d'aménagements, de mises aux normes et de réfection intérieurs le tout devant être réalisé dans les normes actuellement en vigueur en souscrivant toute assurance nécessaire en la matière et en ayant obtenu toutes les autorisations administratives obligatoires.

Le PRENEUR s'engage expressément à fournir au BAILLEUR, à première demande de celui-ci :

- les autorisations administratives d'urbanisme préalables à la réalisation des travaux susvisés,
- les déclarations d'ouverture de chantier et d'achèvement des travaux,
- les attestations d'assurance décennale et de responsabilité civile des entreprises effectuant les travaux.

Le descriptif sommaire des travaux devant être réalisés par l'emphytéote est annexé aux présentes.

EFFET RELATIF

Le BAILLEUR est propriétaire du bien immobilier pour l'avoir acquis par adjudication aux termes d'un acte reçu par Maître Frédéric TALFUMIER, notaire à DIJON, le 7 février 1923 dont une copie a été transcrite au service de la publicité foncière de DIJON, le 17 mars 1923 volume74, numéro 59.

Publication antérieure à 1956.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le BAILLEUR est propriétaire du bien immobilier pour l'avoir acquis par voie d'adjudication sur licitation faisant complètement cesser l'indivision de :

- Madame Jeanne, Louise, Marie MALBRANCHE veuve de Monsieur Henri, Auguste, François LOISELET,
- Madame Yvonne, Marie, Pauline, Alexandrine LOISELET épouse de M. Jean Marie André PEZERAT,
- Monsieur René, Louis, Victor LOISELET,

- Monsieur Victor, Aristide LOISELET agissant en qualité de subrogé tuteur de Monsieur Jean Alfred Joseph LOISELET, de Madame Anne Marie Cécile Gabrielle LOISELET, Monsieur Henri, Paul Marie LOISELET et Monsieur Guy Henri Jean Marie LOISELET, ses petits enfants mineurs sous la tutelle légale de Madame Veuve LOISELET MALBRANCHE, leur mère, nommé à cette fonction par délibération du conseil de famille desdits mineurs prise sous la Présidence de Monsieur le Juge de paix du canton de SEURRE le 26 septembre 1908.

Aux termes d'un acte dressé par Maître Frédéric TALFUMIER, alors notaire à DIJON, le 7 février 1923.

Une copie du cahier des charges et du procès-verbal d'adjudication a été transcrite au service de la publicité foncière de DIJON, le 17 mars 1923 volume74, numéro 59.

Cette adjudication a eu lieu sur la mise à pris de 25.000 francs moyennant le prix principal de 25.100 francs stipulé payable selon les conditions du cahier des charges.

RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

L'immeuble loué est situé dans une commune située dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé et dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L. 125-5-I du Code de l'environnement, un état des risques naturels et technologiques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Cet état accompagné des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation de l'immeuble loué au regard des risques encourus, est ci-annexé.

Il en résulte :

Concernant les risques naturels prévisibles

La commune est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé en date du 7 décembre 2015, concernant les risques suivants : Inondations par débordements de l'Ouche et du Suzon et ruissellement/ravinements sur les versants et inondations associées, glissement de terrain, chutes de bloc, retrait gonflement des sols argileux.

Concernant les risques technologiques

La commune est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques approuvé en date du 28 novembre 2016, concernant les risques effet thermique et de surpression.

Concernant les risques sismiques

La commune est située en zone 1 : zone très faible ainsi qu'il résulte de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement.

En outre, le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, ledit immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

De plus, il est précisé que la Commune de DIJON a fait l'objet des arrêtés suivants de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique depuis 1982 :

- arrêté du 21 septembre 1984 ayant pour objet des inondations et coulées de boue en date du 11 Juillet 1984,
- arrêté du 27 avril 2001 ayant pour objet des inondations et coulées de boue en date du 14 au 16 mars 2001,
- arrêté du 11 janvier 2005 pour retrait et gonflements d'argiles suite à la sécheresse du 01 juillet 2003 au 30 septembre 2003.
- arrêté du 9 février 2009 ayant pour objet des inondations et coulées de boue en date du 10 juin 2008,
- arrêté du 18 mai 2009 ayant pour objet des inondations et coulées de boue en date du 12 août 2008,
- arrêté du 20 juin 2013 ayant pour objet des inondations par ruissellement et coulée de boue en date du 3 au 5 mai 2013,
- arrêté du 20 juin 2013 ayant pour objet des inondations par crue en date du 3 au 5 mai 2013.

Le PRENEUR reconnaît ainsi que le BAILLEUR a parfaitement rempli son obligation d'information issue des textes sus mentionnés.

PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique est compris dans le dossier de diagnostic technique demeuré annexé au présent acte après mention.

AMIANTE

Le dossier technique "Amiante" défini à l'article R. 1334-26 du Code de la santé publique a été établi, concernant les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 compris dans le présent bail. Il est tenu à la disposition du PRENEUR.

En outre, la fiche récapitulative de ce dossier technique "Amiante" a été communiquée au PRENEUR, qui le reconnaît. Une copie de cette fiche récapitulative est annexée au présent acte, après mention.

SERVITUDES

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, les biens loués ne sont grevés ni ne profitent d'aucune servitude d'origine légale ou conventionnelle, et qu'il n'en a personnellement conféré ni laissé acquérir aucune.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti et accepté aux charges et conditions suivantes, auxquelles le preneur ne pourra se soustraire en délaissant les biens loués.

Empiètements. Usurpations

Le PRENEUR s'opposera à tous empiètements et usurpations, et préviendra le BAILLEUR en cas d'atteinte à ses droits.

Servitudes

Le PRENEUR profitera des servitudes actives éventuelles, et supportera, le cas échéant, les servitudes passives.

Il pourra en outre acquérir au profit des biens loués des servitudes actives, et les grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail et à condition d'avertir le BAILLEUR.

Jouissance

Le PRENEUR jouira des biens loués en bon père de famille. Il pourra effectuer tout changement des biens loués qu'il jugera utile, à condition toutefois de ne pas en diminuer la valeur.

Entretien. Réparations

Le PRENEUR entretiendra les biens loués en bon état, en sorte de ne pas en diminuer la valeur. Il sera tenu des réparations de toute nature, grosses ou menues, concernant tant les constructions existant à ce jour que celles qu'il aura lui-même édifiées ou améliorées.

Le PRENEUR devra assumer la charge de l'ensemble des prestations et fournitures individuelles afférentes à son occupation des locaux, à savoir notamment :

- la consommation individuelle d'eau froide, d'eau chaude, d'électricité et du chauffage;
- les frais de maintenance diverses des appareils de chauffage, extincteurs, ou tout autre élément technique de l'immeuble (vérifications annuelles des installations électriques, désenfumage) ;
- les dépenses relatives à l'entretien, à la propreté et au nettoyage de l'ensemble immobilier y compris les parties du sous-sol ;
- les frais de fourniture d'accès internet, téléphonie, reprographie etc.

Charges et contributions

Le PRENEUR assumera seul toutes les charges et contributions du bien loué, et notamment les impôts y compris la taxe foncière.

Il est redevable de l'ensemble des impôts et taxes liés à l'occupation des locaux, à savoir notamment :

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM), laquelle sera refacturée par la Ville de Dijon, propriétaire du site ;
- la taxe d'habitation, conformément à l'article 1407 du code général des impôts ;
- tout autre impôt ou taxe lié à l'occupation du site.

Assurances

Le PRENEUR s'oblige à maintenir les biens loués assurés auprès d'une compagnie notoirement solvable, pour une valeur suffisante, et à souscrire une assurance de responsabilité couvrant notamment les recours des voisins, mais également celui du BAILLEUR en cas de perte des biens loués.

Constructions nouvelles et améliorations

Le PRENEUR pourra faire aux biens loués outre les améliorations et/ou travaux prévus aux termes du présent acte, toutes les améliorations qu'il jugera utiles, et toutes constructions nouvelles, à ses frais, à charge pour lui de solliciter toutes les autorisations administratives nécessaires, et notamment de faire toute demande de permis de construire ou toute déclaration de travaux requises par la réglementation en vigueur, et de respecter les droits des tiers, et notamment des propriétaires riverains. Il sera également tenu, en qualité de maître de l'ouvrage, de souscrire toutes assurances de construction, et notamment toutes assurances dommages ouvrage et assurances de responsabilité.

Il profitera du droit d'accession pendant toute la durée du bail.

Le PRENEUR ne pourra opérer aucun changement des biens loués qui en diminue la valeur.

S'il fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur des biens loués, il ne pourra les détruire, ni réclamer à cet égard aucune indemnité, les constructions nouvelles et améliorations revenant au BAILLEUR de plein droit à la fin du bail, quelle qu'en soit la cause, sans indemnité.

Cas fortuits. Reconstruction

Le PRENEUR ne pourra demander aucune réduction de la redevance pour cause de perte partielle des biens loués. Mais il ne sera pas obligé de reconstruire les bâtiments, s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, par force majeure ou qu'ils ont péri en raison d'un vice de construction antérieure au bail.

Incendie

Le PRENEUR répondra de l'incendie des biens loués. En toute hypothèse, il devra s'assurer afin que le bien puisse être reconstruit.

Cession

Conformément aux dispositions de l'article L. 1311-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, l'Emphytéote ne pourra, sous peine de déchéance, céder les droits résultant du présent bail et uniquement au profit d'une personne subrogée au PRENEUR dans les droits et obligations découlant du présent bail.

En conséquence, le PRENEUR s'engage à informer préalablement le BAILLEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, de tout projet de cession du présent bail emphytéotique administratif. Le BAILLEUR disposera de la faculté discrétionnaire d'agréer ou de ne pas agréer le cessionnaire dans les limites définies au paragraphe RESOLUTION DU BAIL. Ainsi, toutes cessions qui n'auraient pas recueillies préalablement l'accord écrit du BAILLEUR par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception seront considérées comme nulles et non avenues sans indemnité de part et d'autre.

Sous-location

Le PRENEUR ne pourra sous-louer les biens ci-dessus désignés, pour la durée du bail restant à courir ou pour une durée inférieure qu'après avoir obtenu l'accord préalable du BAILLEUR, sous réserve du respect de la destination et jouissance.

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou toute autre cause, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le PRENEUR prendront fin de plein droit.

Chaque année, le PRENEUR informera le BAILLEUR des éventuels contrats de locations ainsi souscrits afin de permettre à la Ville de vérifier que la destination du bail est respectée.

Constitution d'hypothèques

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 ouvrages dont il est propriétaire, sont susceptibles d'hypothèque uniquement pour la garantie des emprunts contractés par le Preneur, en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le bien loué.

A l'occasion d'un financement futur, le PRENEUR s'engage à informer préalablement la Ville, par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception, de tout projet de constitution d'hypothèques ainsi qu'à requérir l'approbation du Conseil Municipal à l'acte concerné. La Ville disposera de la faculté discrétionnaire d'agréer ou de ne pas agréer le créancier hypothécaire sans que son refus ne puisse jamais être considéré comme abusif.

Restitution des biens loués

Le PRENEUR devra, en fin de bail et quelle qu'en soit la cause, restituer au BAILLEUR les biens loués en bon état de réparations de toute sorte.

Pacte de préférence au profit du PRENEUR

1/ En cas de vente du bien immobilier objet des présentes, le BAILLEUR devra notifier au PRENEUR, par courrier recommandé avec accusé réception ou par acte d'huissier, la promesse de vente ou à défaut un projet d'acte de vente mentionnant notamment, à peine de nullité de la notification, les nom, prénoms et adresse du ou des acquéreurs, le prix, ses modalités de paiement, les diverses clauses et conditions de la vente projetée.

Cette notification vaudra offre de vente aux conditions qui y sont contenues.

Dans les deux mois de la première présentation de la lettre recommandée ou de la réception de cette notification par huissier, le PRENEUR pourra faire connaître dans les mêmes formes au BAILLEUR, qu'il entend en conséquence du droit de préférence que lui reconnaît le

BAILLEUR, acquérir aux clauses et conditions projetées. Il disposera alors d'un délai de deux mois pour signer l'acte de vente, ce délai courant à compter de la réception par le BAILLEUR de la réponse du PRENEUR.

A défaut de réponse par le PRENEUR dans le délai de deux mois susvisé, ce dernier sera présumé avoir renoncé tacitement au pacte de préférence.

Les délais ci-dessus stipulés seront calculés conformément aux prescriptions des articles 640 à 642 du Code de procédure civile.

2/ Le droit de préférence dont bénéficie le PRENEUR pourra être exercé soit à son profit, soit au profit de toute personne physique ou morale qu'il entendrait se substituer.

3/ Pour le cas où la cession interviendrait par adjudication, il devra être fait mention du présent pacte de préférence dans le cahier des conditions de vente. LE PRENEUR devra être convoqué à l'adjudication par les soins du poursuivant. Il disposera d'un délai de deux mois pour se substituer à l'adjudicataire et devra, s'il entend user de ce droit, le lui faire connaître par lettre recommandée avec accusé réception ou par acte d'huissier dans les deux mois de la date de l'adjudication.

Ce délai sera calculé conformément aux prescriptions des articles 640 à 642 du Code de procédure civile.

4/ En outre, si la cession était finalement consentie à des conditions plus avantageuses que celles notifiées au PRENEUR, une nouvelle notification devra lui être faite, portant à sa connaissance les conditions modifiées.

Cette notification réitérée ouvrirait à son profit un nouveau délai de deux mois pour lui permettre d'exercer son droit de préférence dans les conditions sus indiquée au 1/.

5/ En cas de refus express ou tacite, une copie de l'acte de vente devra être notifié par lettre recommandée avec accusé réception ou par acte d'huissier au PRENEUR pour contrôle des conditions offertes à l'acquéreur.

FORMALITES - FISCALITE

Enregistrement

Le présent acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

Publicité foncière

Le présent bail sera soumis à la formalité de publicité foncière.

Etant ici précisé que s'agissant d'un bail emphytéotique conclu par une collectivité territoriale en application des articles L.1311-1 et L.1311-4 du Code 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 articles L.1311-1 et L.1311-4 du Code des collectivités territoriales, seule une contribution fixe de 15 euros sera versé conformément à l'article 881 C du Code général des impôts.

POUVOIRS

Tous pouvoirs sont donnés à tous collaborateurs de l'étude du notaire soussigné en vue de fournir tous justificatifs et de signer tous actes complémentaires ou rectificatifs nécessaires à l'accomplissement de la formalité de publicité foncière.

DECLARATIONS

1/ - Concernant l'état civil et la capacité des parties :

Le BAILLEUR déclare confirmer les énonciations figurant en tête du présent acte relatives à leur état civil et déclare :

- que le BAILLEUR est une collectivité publique,
- que son conseil l'a valablement habilité à l'effet du présent acte aux termes de sa délibération sus énoncée,
- qu'il a par suite, tous les pouvoirs nécessaires pour contracter au nom du BAILLEUR.

Le représentant de l'association déclare :

- que l'association est une association française et a son siège social en France ;
- que l'association n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée ;
- que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions ;
- que l'association n'est pas en état de cessation de paiement et n'a jamais été soumise à une procédure de conciliation ou collective.

2/ - Concernant l'IMMEUBLE loué :

Le BAILLEUR déclare sous sa responsabilité, concernant l'IMMEUBLE :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation,
- qu'il n'a bénéficié d'aucune subvention de l'Agence nationale de l'habitat,
- qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits du PRENEUR.

Le BAILLEUR déclare en outre que les biens loués ne font l'objet d'aucune procédure de saisie immobilière. Si, à l'occasion des formalités de publicité foncière du présent acte, il était malgré tout révélé des inscriptions de quelque nature que ce soit, le bailleur s'oblige à en rapporter mainlevée et certificat de radiation, à ses frais.

FRAIS

Tous les frais, droits, honoraires et émoluments résultant des présentes et de leurs suites, y compris les frais de délivrance d'une copie exécutoire au profit du BAILLEUR, seront supportés par le PRENEUR, qui s'y oblige.

Le montant des honoraires s'élève à la somme de 3.000 euros hors taxes ce qui a d'ores et déjà été accepté par le PRENEUR ainsi que ce dernier le reconnaît.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

Formalisme lié aux annexes

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

MENTION INFORMATIQUE ET LIBERTES

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant à l'adresse mail du correspondant de l'étude : cil@notaires.fr

DONT ACTE sur onze pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.



CONVENTION

ENTRE :

- **la Ville de Dijon**, représentée par son Maire en exercice, ou par l'Adjoint délégué aux finances et aux affaires juridiques, agissant en cette qualité en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 25 septembre 2017,

d'une part,

- et **l'Association Société d'Entraide et D'Action Psychologique (SEDAP)**, représentée par Monsieur Robert RORATO, son Président,

d'autre part,

ATTENDU QUE :

L'Association Société d'Entraide et D'Action Psychologique (SEDAP), ci-après dénommée « le Demandeur » ou « l'Emprunteur », envisage de réaliser des travaux de mise en conformité des locaux destinés à l'accueil du public sis 7-9 rue Févret à Dijon.

ARTICLE 1

La Ville de Dijon garantit le remboursement d'un prêt que le demandeur se propose de contracter auprès de la Caisse de Crédit Coopératif de Dijon aux conditions définies à l'article 2.

Ce prêt est affecté au financement des travaux de mise en conformité des locaux destinés à l'accueil du public sis 7-9 rue Févret à Dijon.

ARTICLE 2

La Ville de Dijon accorde sa garantie à concurrence de 100% du montant de l'emprunt souscrit par le Demandeur, soit un montant garanti de 175 000 € (cent soixante-quinze mille euros).

ARTICLE 3

Les caractéristiques du prêt sont les suivantes :

- **Montant** : 175 000 € (cent soixante-quinze mille euros) ;
- **Durée** : 15 ou 18 ans ;
- **Phase de mobilisation** : 6 mois ;
- **Taux d'intérêt** : taux fixe de 1,5% sur 15 ans ou de 1,70% sur 18 ans ;
- **Base de calcul des intérêts** : 30/360 ;
- **Périodicité des échéances** : trimestrielle ;
- **Type d'amortissement du capital** : constant ;
- **Commissions et frais divers** : 875 € de frais de dossier.

ARTICLE 4

Le Demandeur sera tenu d'informer, au plus tôt, la Ville de Dijon du non-paiement d'une échéance en indiquant les raisons qui ont provoqué cette situation, ainsi que les mesures qu'il compte prendre pour rembourser la Ville de Dijon au cas où la garantie serait mise en jeu.

Sur simple demande écrite de l'organisme prêteur, la Ville de Dijon prendra la place de l'Emprunteur défaillant et réglera le montant des annuités, à titre d'avances remboursables.

Ces avances porteront intérêt au taux de l'emprunt majoré des intérêts moratoires fixés au contrat par le prêteur.

Elles seront remboursées par le Demandeur aussitôt que sa situation financière le permettra et, en tout état de cause, au plus tard, à la date de paiement de la dernière échéance du prêt.

ARTICLE 5

La Ville de Dijon aura le droit d'exercer à toute époque son contrôle sur les opérations du Demandeur relatives à cet emprunt.

Le Demandeur devra produire, à cet effet, aux agents municipaux chargés de cette vérification, tous renseignements et justifications utiles et mettra à leur disposition livres et pièces comptables nécessaires à l'accomplissement de leur mission.

Il devra également systématiquement fournir, dès leur établissement, approbation ou réception, les documents suivants :

- liasses fiscales intégrales comportant notamment le bilan et compte de résultat du dernier exercice clos, y compris les annexes ;
- rapport général et éventuels rapports spéciaux des commissaires aux comptes.

Tous les droits et frais auxquels la présente convention pourrait donner lieu sont à la charge du Demandeur.

Fait à Dijon, le

Pour l'Association Société d'Entraide
et D'Action Psychologique,

Pour la Ville de Dijon,

Le Président,

Le Maire

Robert RORATO

François REBSAMEN