

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS****Conseil Municipal de la Ville de Dijon  
Séance du 26 mars 2007****MAIRIE DE DIJON****Président** : M. REBSAMEN**Secrétaire** : M. PERRON**Membres présents** : M. MILLOT - Mme TENENBAUM - Mme POPARD - M. MASSON - 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 - M. BOUHELIER - Mme DELEBARRE - Mme BIOT - Mme LEMOUZY - M. IZIMER - Mme ROY - Mme HERVIEU - Mme AVENA - Mme DE ALMEIDA - M. BEKHTAOUI - Mme BOUCHARD-STECH - Mlle MASLOUHI - M. NUDANT - M. JAPIOT - Mme KAROUBI - Mme WILLIAMS - Mme REVEL-LEFEVRE - Mme THYEBALUT - Mme CHOUX - M. HELIE**Membres excusés** : M. G. GILLOT - Mme MANSAT - Mme BERNARD - M. BAZIN - M. BRIOT - M. DUGOURD - Mme JARZAGUET (pouvoir Mme WILLIAMS) - Mme VANDRIESSE**Membres absents** :**OBJET  
DE LA DELIBERATION****Stade des Bourroches – Terrain de football – Bail emphytéotique à conclure entre la Ville et la Société Nationale des Chemins de Fer – Aménagement en gazon synthétique – Définition du programme et de l'enveloppe financière prévisionnelle – Désignation du maître d'oeuvre – Mise en appel d'offres - Demandes de subventions**

Monsieur Marchand, 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,

Le stade des Bourroches, propriété de la Société Nationale des Chemins de Fer (SNCF), est fréquenté de manière intensive, tout au long de l'année, par différents clubs de football, notamment par les trois cents adhérents de la section « football » de l'Union Sportive des Cheminots Dijonnais, par les enfants du centre de loisirs Richet, et par les élèves des écoles voisines pendant le temps scolaire.

Or, il ne compte qu'un seul terrain engazonné, classé en catégorie 5 par la Fédération Française de Football. L'utilisation de ce terrain dans les conditions actuelles le rend impraticable en période hivernale, ce qui n'est pas compatible avec ce niveau d'homologation et ce qui est pénalisant pour les nombreux utilisateurs de cette surface de jeu, qui proviennent en fait de l'ensemble de l'agglomération dijonnaise.

C'est pourquoi la Ville a proposé à la SNCF d'y aménager un terrain en gazon synthétique. La proposition ayant été acceptée par celle-ci, il convient, pour permettre à la Ville d'être le maître d'ouvrage de l'opération, de procéder au transfert de la propriété de l'emprise du terrain concerné, dans le cadre d'un bail emphytéotique, dont la durée pourrait être de dix-huit années et qui serait consenti à titre gratuit, eu égard à la hauteur de l'investissement de la Ville.

Une fois ce bail signé, un terrain en gazon synthétique à granulats d'élastomère serait aménagé sur une surface comprenant l'aire de jeu proprement dite, de 100 mètres de longueur et de 60 mètres de largeur, ainsi que les dégagements, de 3,50 mètres le long des touches et de 6 mètres derrière les buts.

Cette technique, de plus en plus répandue, et qui a déjà été utilisée pour les stades des Poussots et de la Fontaine d'Ouche, présente l'avantage d'offrir un support confortable, proche du gazon naturel, mais utilisable tout au long de l'année, par tous les temps, et pour un coût d'entretien très inférieur à celui des terrains traditionnels.

L'assurance a été prise auprès de la Ligue de Bourgogne de Football que cet aménagement ne remettrait pas en cause l'homologation en catégorie 5 de ce terrain de football, qui permet aux clubs utilisateurs d'évoluer à un niveau maximal de compétition correspondant à la promotion d'honneur, d'autant que les conditions de pratique seront encore améliorées par l'installation, prise en charge par la SNCF, d'un éclairage.

L'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération, dont la maîtrise d'oeuvre pourrait être confiée aux services techniques de la Ville, est estimée à 450.000 € TTC.

Compte tenu du montant de l'opération, il est proposé d'engager une procédure d'appel d'offres pour la réalisation des travaux.

Ces derniers sont susceptibles de faire l'objet de subventions, qu'il convient de solliciter.

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

1. approuver les termes du bail emphytéotique à conclure entre la Ville et la Société Nationale des Chemins de Fer, prévoyant, notamment, le transfert gratuit à celle-ci, pour une durée de dix-huit années, de la propriété du terrain de football du stade des Bourroches, annexé au présent rapport;
2. m'autoriser à signer ce bail emphytéotique, au nom de la Ville;
3. approuver le programme d'aménagement d'un terrain en gazon synthétique;
4. arrêter le montant de l'enveloppe financière prévisionnelle de l'opération à 450.000 € TTC;
5. dire que son financement sera assuré sur les crédits inscrits au budget de l'année 2007;
6. décider de confier sa maîtrise d'oeuvre aux services techniques municipaux;
7. m'autoriser à lancer la procédure par voie d'appel d'offres;
8. m'autoriser à signer les marchés et tous actes à intervenir pour leur exécution;
9. m'autoriser, en cas d'appel d'offres infructueux, à procéder à un nouvel appel d'offres ou à lancer une consultation en vue de la passation de marchés négociés après mise en concurrence, conformément à l'article 35.I.1° du code de marchés publics ;
10. m'autoriser à prendre les décisions de poursuivre l'exécution des travaux en cas de dépassement du montant initial des marchés jusqu'à concurrence de 10 % de ce montant, conformément aux dispositions de l'article 118 du code des marchés publics ;
11. m'autoriser à solliciter toutes les subventions susceptibles d'être obtenues pour son financement;
12. m'autoriser à signer tout acte à intervenir pour l'exécution de ces décisions.

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

**RAPPORT ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ**

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR  
Déposé le :  Alain MILLOT

28 MARS 2007

PUBLIÉ LE 29/03/07



# BAIL EMPHYTEOTIQUE

Entre :

La Ville de Dijon, représentée par son Maire en exercice, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du 26 mars 2007,

dénommée dans le présent acte « la Ville » ou « le preneur »

d'une part,

et

La Société Nationale des Chemins de Fer français, Établissement Public Industriel et Commercial, dont le siège social est situé 34, rue du Commandant Mouchotte 75069 Paris Cedex 14, ladite société étant représentée aux présentes par Madame Josiane Beaud, domiciliée Cour de la Gare à Dijon,

agissant en qualité de Directrice régionale.

ci-après dénommée « la SNCF » ou « le bailleur »

d'autre part,

Lesquels, ès qualité, préalablement au bail emphytéotique, ont exposé ce qui suit :

La SNCF est propriétaire du stade des Bourroches cadastré comme il est indiqué ci-après pour une surface totale de ....., telle que représentée sur le plan certifié conforme qui demeurera joint et annexé aux présentes.

La Ville de Dijon a demandé à la SNCF de lui concéder pour une période de longue durée, la jouissance du terrain de football. Les parties sont convenues de retenir comme moyen juridique, le bail emphytéotique.

## Article 1 - Objet

La SNCF, par son représentant, donne à bail emphytéotique à la Ville de Dijon, régi par les articles L 451-1 et suivants du code rural, ce qui est accepté au nom et pour le compte de la Ville par son représentant sus-nommé, le terrain de football ci-après désigné sous l'article « Désignation ».

## Article 2 - Désignation

Ce terrain de football comporte une pelouse en gazon naturel dont les dimensions normalisées sont : 100 mètres de longueur sur 60 mètres de largeur, ainsi que ses dégagements.

## Article 3 - Origine de la propriété

Le terrain de football concerné par le présent bail est inclu dans le stade cadastré sous le n°.... propriété de la SNCF depuis le.....

## Article 4 - Situation locative

La SNCF déclare que le terrain de football donné à bail emphytéotique est libre de toutes locations, occupations et réquisitions de quelque nature que ce soit.

## Article 5 - Durée

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté pour une durée de dix-huit ans qui commencera à courir à compter du jour de la signature du bail.

En aucun cas la durée du présent bail ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

## **Article 6 - Charges et conditions**

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et sous celles suivantes, que les parties s'obligent expressément chacune en ce qui les concerne à exécuter et accomplir :

### **Article 6.1 - Obligations du bailleur**

La SNCF prendra à sa charge et fera réaliser l'éclairage du terrain de football à ses frais.  
La SNCF s'engage à assurer à la Ville de Dijon un accès permanent et continu au terrain de football.

### **Article 6.2 - Travaux à la charge du preneur**

Le preneur s'engage à faire réaliser et à financer l'installation d'un gazon synthétique sur le terrain de football objet du présent bail, pour un montant prévisionnel de 450 000 € TTC.

### **Article 6.3 - Constitution et acquisition de droits réels**

Le preneur pourra grever son droit au présent bail emphytéotique et les constructions qu'il aura édifiées sur le terrain qui en est l'objet, de privilèges et d'hypothèques. Le bailleur donne également tous pouvoirs au preneur à l'effet d'acquiescer les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation de constructions. Ces pouvoirs sont conférés au preneur dans l'intérêt commun du bailleur et du preneur et en contrepartie des engagements contractés par le preneur envers le bailleur. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables.  
A l'expiration du bail emphytéotique par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles le bailleur aurait consenti, ainsi que tous les privilèges ou hypothèques conférés par le preneur et ses ayants-cause, s'éteindront de plein droit. Toutefois, si le bail prend fin par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges et hypothèques visés au premier alinéa ou inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation, ou avant la publication de l'acte de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

### **Article 6.4 - Utilisation des ouvrages**

Le terrain de football objet du présent bail est affecté, conformément à sa destination, en priorité aux clubs sportifs, aux écoles et aux centres de loisirs dijonnais. Toutefois, le preneur pourra en accorder l'utilisation à d'autres clubs, associations, comité d'entreprise de la SNCF, par voie de convention à laquelle le bailleur sera également partie.

### **Article 6.5 - Entretien des ouvrages**

Le preneur devra, pendant tout le cours du bail, conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées.  
En cas de sinistre, le bailleur et le preneur détermineront d'un commun accord les modalités de reconstruction ou de remise en état ou non des constructions ou parties de constructions détruites ou endommagées.

Si les ouvrages périssent par cas fortuit ou de force majeure, le preneur ne sera pas tenu à la reconstruction ou à la remise en état, sauf si les dommages sont susceptibles d'être indemnisés en totalité, que ce soit par l'assurance, par les pouvoirs publics, ou par tout autre moyen.

Dans le cas où la totalité des ouvrages serait détruite et les dommages non susceptibles d'être indemnisés, ou dans le cas où la destruction ne serait que partielle mais rendrait impossible la poursuite de l'exploitation, la résiliation du bail pourra être demandée par l'une ou l'autre des parties.

#### **Article 6.6 - Evolutions des constructions et aménagements**

Le preneur aura la possibilité de procéder à ses frais et sous réserve du respect de la réglementation sur le permis de construire, à des modifications de constructions, équipements, aménagements etc.

Le preneur pourra se prévaloir de cette possibilité pour changer la nature des activités du terrain ou sa destination après accord exprès et préalable du bailleur. L'accord sur la modification de la nature du terrain ou de sa destination sera constaté par un avenant qui procédera aux adaptations induites par cette modification et qui sera conclu pour la durée restant à courir du bail.

#### **Article 6.7 - Substitution**

Le preneur pourra se substituer toute personne physique ou morale.

La personne ainsi substituée au preneur devra s'engager directement envers le bailleur à l'exécution de toutes les conditions du présent bail. Elle demeurera tenue solidairement avec le preneur, vis-à-vis du bailleur, des mêmes obligations que le preneur, et celui-ci en reste garant.

#### **Article 6.8 - Location**

Le preneur pourra louer librement les installations édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

En conséquence, à l'expiration du bail, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le preneur ou ses ayants-cause prendront fin de plein droit.

#### **Article 6.9 - Contributions et charges diverses**

Le preneur acquittera pendant toute la durée du bail les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain de football objet du présent bail et les ouvrages qui seront édifiés par ses soins peuvent et pourront être assujettis.

#### **Article 6.10 - Assurances**

Le preneur sera tenu de contracter une assurance « dommages » et « responsabilité civile ».

Le preneur justifiera de ces assurances et de l'acquittement des primes à toute demande du bailleur.

#### **Article 6.11 - Loyers : montant, paiement et actualisation**

En contrepartie des travaux mentionnés à l'article 6.2, le présent bail est consenti au preneur à titre gratuit.

## **Article 7 - Propriété des constructions**

Les constructions édifiées et tous les travaux et aménagements effectués par le preneur resteront sa propriété et celle de ses ayants-cause pendant toute la durée du présent bail.

A l'expiration du bail par arrivée du terme, le preneur remettra au bailleur les terrains libres de tous équipements de superstructures et de déblais.

Si le bail est résilié pour l'une des causes prévues à l'article 8 « Résiliation du bail », les mêmes dispositions que ci-dessus s'appliqueront.

## **Article 8 - Résiliation du bail**

Le bail pourra être résilié sur demande du bailleur ou du preneur pour défaut d'exécution par l'autre partie de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales, un mois après simple mise en demeure d'exécuter restée infructueuse.

Toutefois, dans le cas où le preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du bailleur avant l'expiration d'un délai de trois mois de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncé au titulaire de ces droits réels. Si dans les trois mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au bailleur leur substitution pure et simple pour exécuter l'obligation non respectée par le preneur, la résiliation pourra intervenir. L'indemnité qui sera due au bailleur sera égale au montant des sûretés constituées sur le terrain et les constructions.

En cas de résiliation anticipée du bail, le preneur fera son affaire personnelle de l'acquittement de tous droits, taxes, impôts qui pourraient être dus en application de la réglementation en vigueur à la date de résiliation.

## **Article 9 - Publicité foncière**

Une expédition des présentes sera déposée au bureau des hypothèques de Dijon pour y être publiée aux frais du bailleur. Si l'accomplissement de cette formalité révélait l'existence d'inscription, de transcription ou de mention grevant les parcelles louées du chef de la SNCF ou de précédents propriétaires, la SNCF serait tenue d'en apporter mainlevée et certificat de radiation dans le délai de deux mois de la dénonciation amiable qui lui en serait faite au domicile ci-après élu.

## **Article 10 - Frais**

Tous les frais, droits et émoluments de présentes et de leurs suites, s'il y avait lieu, seront à la charge du bailleur qui s'y oblige expressément.

## **Article 11 - Election de domicile**

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile attributif de juridiction :

- la Ville de Dijon par son représentant, à Dijon;
- la SNCF par sa représentante, à Dijon.

# **Convention tripartite entre la Ville de Dijon, la SNCF et le Comité d'Etablissement de la Région SNCF de Dijon**

## **Entre**

La Ville de Dijon, représentée par son Maire en exercice, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du 26 mars 2007,

ci-après dénommée « la Ville » ou « le bailleur »,

La Société Nationale des Chemins de Fer français, Établissement Public Industriel et Commercial, dont le siège social est situé 34, rue du Commandant Mouchotte 75069 Paris Cedex 14, ladite société étant représentée aux présentes par Madame Josiane Beaud, domiciliée cour de la Gare à Dijon, agissant en qualité de Directrice régionale,

ci-après dénommée « la SNCF »

## **et**

Le Comité d'Etablissement de la Région SNCF de Dijon, dont le siège est situé 2, rue J.-B. Peincedé 21 000 Dijon, représenté par Monsieur Jean-Luc Chaignon, agissant en sa qualité de Directeur,

ci-après dénommé « le CER » ou « le preneur »

## **Préambule**

La SNCF est propriétaire des locaux et des équipements sportifs suivants : .....

Le terrain de football est l'objet d'un bail emphytéotique conclu avec la Ville par acte authentique en date du .....

Conformément aux articles 6.4 « Utilisation des ouvrages » et 6.8 « Location » du bail emphytéotique conclu, la Ville décide de louer le terrain de football au CER dans le cadre de la présente convention.

## **Article 1 - Objet**

Le terrain de football situé au stade des Bourroches est loué par la Ville au CER.

## **Article 2 - Etat de l'équipement sportif**

Le CER prendra le terrain de football dans l'état où il se trouvera lors de son entrée en jouissance.

## **Article 3 - Destination et conditions d'utilisation de l'équipement sportif**

Conformément à l'article 6.4 du bail emphytéotique susvisé, le terrain de football, objet de la présente convention, sera mis à disposition du CER pour y pratiquer exclusivement le football, aux jours et heures fixés par le planning annuel établi en début d'année sportive et soumis pour avis à

La Direction des Sports de la Ville au plus tard le 1er septembre de l'année en cours.

#### **Article 4 - Obligations du CER**

Le preneur s'engage à restituer les lieux en bon état ; toute dégradation de son fait entraînera une facturation immédiate à son encontre pour remise en état des lieux.

La présente convention étant consentie *intuitu personae*, toute cession de droits en résultant est interdite. Le CER s'interdit de sous-louer tout ou partie des locaux ou des équipements sportifs, objet de la présente convention et plus généralement d'en conférer la jouissance totale ou partielle à un tiers par quelque modalité juridique que ce soit.

#### **Article 5 - Obligations de la Ville**

La Ville s'engage à assurer au CER une jouissance paisible du terrain de football pendant la durée de sa location.

La responsabilité de la Ville ne pourra être engagée en cas d'impossibilité indépendante de sa volonté de garantir l'accès aux locaux ou aux équipements sportifs, ou un usage normal de ceux-ci.

#### **Article 6 - Assurances**

La SNCF ou le CER prend en charge l'assurance de l'ensemble des risques liés à l'occupation des locaux loués au CER.

La SNCF ou le CER devront justifier de ces assurances et de l'acquittement des primes par la remise annuelle d'une attestation d'assurance à la Ville.

#### **Article 7 - Responsabilité**

Le CER sera personnellement responsable vis-à-vis de la Ville et des tiers, des conséquences dommageables résultant des infractions aux clauses et conditions de la présente convention, de son fait ou de celui de ses membres ou de ses préposés.

Le CER répondra des dégradations causées aux locaux ou équipements sportifs mis à disposition pendant le temps qu'il en aura la jouissance et commises tant par lui que par ses membres, préposés, et toute personne effectuant des travaux ou des interventions pour son compte.

#### **Article 8 - Durée**

La présente convention est conclue pour une durée de six ans.

Elle ne pourra faire l'objet que d'un renouvellement par tacite reconduction, pour une durée n'excédant pas celle du terme du bail emphytéotique susvisé.

#### **Article 9 - Conditions financières**

La présente location est consentie à titre gratuit.

#### **Article 10 - Résiliation**

En cas de non-respect par l'une des parties de l'une quelconque des obligations contenues dans la présente convention, celle-ci sera résiliée de plein droit à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi par l'autre partie d'une lettre recommandée avec accusé de réception contenant mise en demeure d'avoir à exécuter et restée sans effet.

La résiliation pour des motifs d'intérêt général ne donnera lieu à aucune indemnisation.

La présente convention sera résiliée de plein droit en cas de dissolution du CER ou par la destruction des locaux ou des équipements sportifs par cas fortuit ou de force majeure.

## **Article 11 - Election de domicile**

**P**our l'exécution de la présente convention, les parties font élection de domicile attributif de juridiction :

- la Ville, par son représentant, à Dijon;
- la SNCF, par sa représentante, à Dijon;
- le CER, par son représentant, à Dijon.