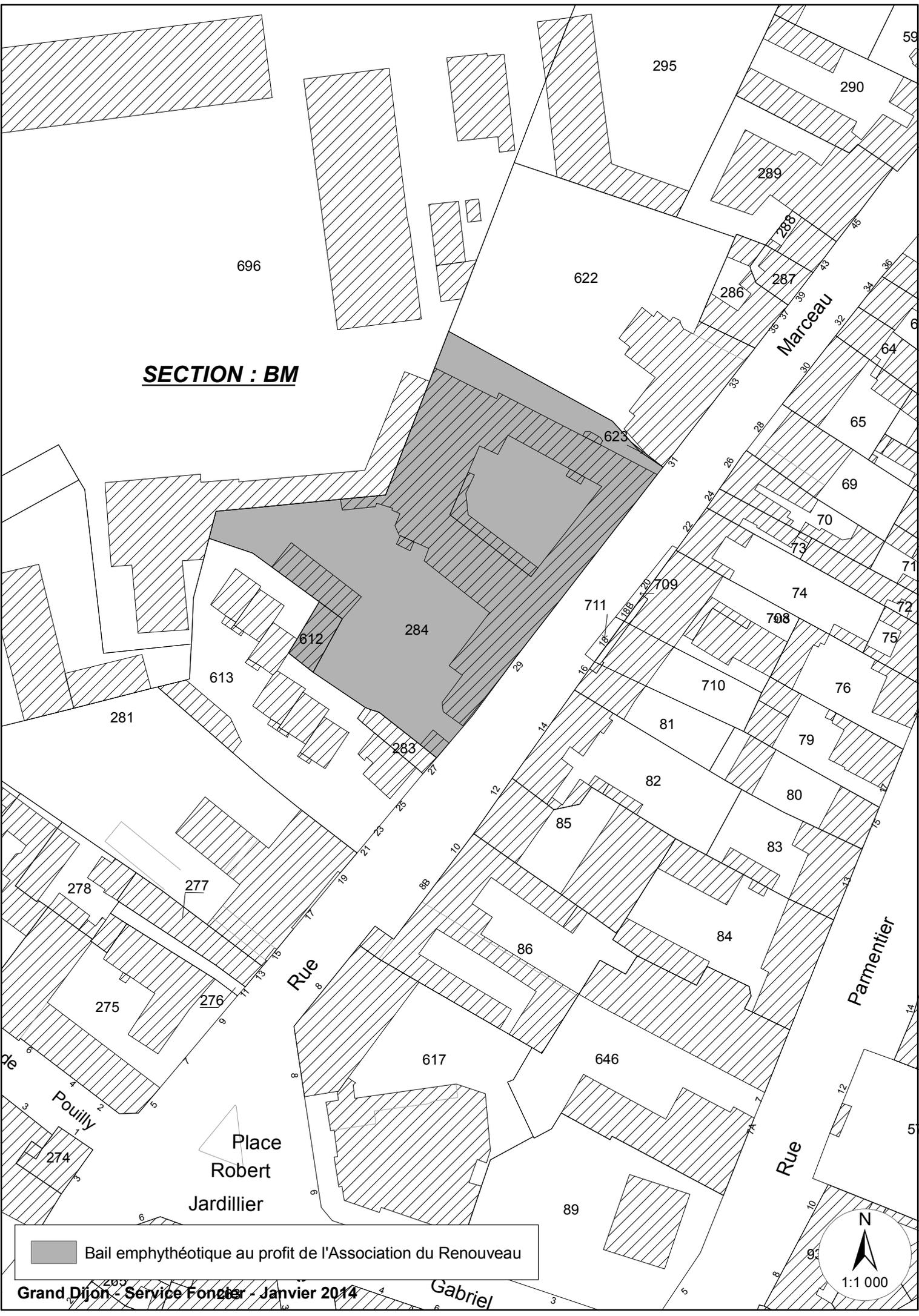


SECTION : BM



 Bail emphytéotique au profit de l'Association du Renouveau



ACTE ADMINISTRATIF
BAIL EMPHYTEOTIQUE ENTRE LA VILLE DE DIJON ET
L'ASSOCIATION DU RENOUVEAU
Rue Marceau à Dijon

L'an deux mille quatorze

Le :

Par devant Nous, Monsieur François REBSAMEN, Maire de la Ville de Dijon, ont comparu :

1°) La VILLE DE DIJON, représentée par Monsieur Georges MAGLICA, Adjoint au Maire, délégué aux finances et au personnel, agissant au nom et pour le compte de ladite Ville dont le numéro SIREN est 212 102 313, suivant arrêté municipal du 6 juin 2013, habilité aux présentes par délibération du Conseil Municipal du 27 janvier 2014, déposée à la Préfecture de la Côte-d'Or le +++++, dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-joint et annexé après mention,

ci-après dénommée « le BAILLEUR », d'une part,

ET

2°) L'ASSOCIATION DU RENOUVEAU, dont le siège social est à DIJON, 31, rue Marceau, immatriculé sous le numéro ++++++, représentée par Madame Michèle RABAIN, Présidente, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Bureau du Conseil d'Administration en date du +++++, déposée à la Préfecture de la Côte d'Or le +++++, dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-joint et annexé après mention,

ci-après dénommé « le PRENEUR », d'autre part,

Lesquels sont convenus de ce qui suit

- PREAMBULE-

L'Association du Renouveau, dont l'objet est l'accompagnement, le soin et l'insertion sociale des personnes subissant toutes formes d'addiction, dont celle liée à l'alcool, occupe par convention, depuis 1972, des locaux communaux situés 31, rue Marceau. Le site accueille notamment un Centre de Soins de Suites et de Réadaptation (SSR) ainsi qu'un Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS).

Une convention de concession a été établie le 1er juillet 1991 entre la Ville et l'association, mettant à disposition, pour une durée de quarante ans, cette propriété communale moyennant un loyer annuel de 30 francs.

En considération de l'intérêt général et social des missions exercées, et afin de mettre en place un statut juridique adéquat aux conditions d'occupation des locaux par l'association, lui permettant notamment l'obtention de financements nécessaires à son activité, il convient de substituer un bail emphytéotique à cette convention.

Monsieur Georges MAGLICA, es-qualités, donne à bail emphytéotique à Madame Michèle RABAIN, es-qualités, le bien dont la désignation suit, sous les conditions ci-après définies.

- DESIGNATION DU BIEN -

Territoire de la Ville de DIJON

Un ensemble immobilier bâti appartenant au domaine privé du BAILLEUR, situé 29-31, rue Marceau, d'une superficie SHOB d'environ 7 091 m², cadastré section BM n°284, 612 et 623, d'une contenance cadastrale totale de 4 169 m².

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître ledit bien pour l'occuper depuis une trentaine d'années consécutives jusqu'à ce jour, et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.

- ORIGINE DE PROPRIÉTÉ-

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

- acte reçu par Maîtres Paul TALFUMIERE et Jean NOURISSAT en date du 18 juillet 1969 publié au fichier immobilier de Dijon 1, le 1er août 1969 - volume 3911 n°28,
- acte de rectifications cadastrales de la précédente vente par Maître Paul TALFUMIERE en date du 3 août 1984 publié au fichier immobilier de Dijon 1, le 9 octobre 1984 - volume 4982 n°10,
- acte reçu par Maîtres Paul TALFUMIERE et Jacques LAUREAU en date du 16 avril 1987 publié au fichier immobilier de Dijon 1, le 5 juin 1987 - volume 5981 n°29.

- JOUISSANCE-

Le PRENEUR aura la jouissance du bien donné à bail emphytéotique à compter du jour de la signature des présentes.

- DURÉE-

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté pour une durée de dix-huit années entières et consécutives qui commencera à courir à compter du jour de la signature des présentes et s'achevant à pareille date en 2032.

A l'expiration de la durée du bail, le PRENEUR ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou renouvellement, y compris par tacite reconduction, ou à l'attribution de nouveaux locaux par le BAILLEUR.

- LOYER -

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le versement d'un loyer annuel de CINQ EUROS (5 €) conformément à l'article 261 D-1°bis du code général des impôts qui exonère de la TVA les locations d'immeuble résultant d'un bail conférant un droit réel.

Lequel prix sera versé par virement à Monsieur le Trésorier Municipal de la Ville de DIJON, aussitôt après l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

Les annuités suivantes seront versées par le PRENEUR à la date anniversaire de la signature des présentes.

- CHARGES ET CONDITIONS GENERALES -

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter, à savoir :

1° il prendra le bien mis à disposition dans l'état où il se trouve actuellement, sans pouvoir exercer aucun recours contre le BAILLEUR, pour raison de mauvais état du sol ou du sous-sol, d'erreur dans la désignation, l'indication cadastrale, l'origine de propriété ou dans la contenance indiquée ;

2° il acquittera, à compter de la signature de l'acte et pendant toute la durée du bail, les impôts, taxes, contributions et autres charges quelconques auxquels le bien loué ou modifié par ses soins peut ou pourra être assujéti ; le PRENEUR s'acquittera chaque année, en tant qu'emphytéote, de toutes les taxes et impositions existantes et futures relevant du propriétaire, dont la taxe foncière ;

3° il sera tenu de contracter toutes assurances nécessaires, notamment dommages, responsabilité civile, contre l'incendie et les risques naturels. Il sera tenu de justifier de ces contrats et de l'acquittement des primes à toute demande du BAILLEUR, de manière à ce que ce dernier ne soit jamais inquiété.

- SERVITUDES-

Le PRENEUR profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'Immeuble vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le BAILLEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

DECLARATION DU BAILLEUR :

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'Immeuble vendu, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme, à l'exception de :

- celle relatée dans l'acte d'acquisition du 16 avril 1987, à savoir une servitude de surplomb, sur une partie de la parcelle cadastrée section BM n°284, représentant une superficie de 2 m², teintée en rouge au plan ci-joint et annexé, à partir de la dalle basse du premier étage ;

- celle relative à la présence d'un transformateur électrique en limite du domaine public, sur la parcelle cadastrée section BM n°284, le PRENEUR s'engageant à en garantir l'accès à toute personne chargée de la maintenance de cet équipement.

- CONDITIONS PARTICULIERES -

Affectation du bien

Le PRENEUR s'engage à occuper les locaux par lui-même, sauf cas de sous-location autorisée expressément par le BAILLEUR.

Il s'engage en outre à n'utiliser les locaux que pour l'accomplissement de ses missions telles que fixées par ses statuts.

Modification du bien

Le PRENEUR aura la possibilité de procéder à ses frais et sous réserve du respect des réglementations correspondantes, à des modifications de constructions, équipements, aménagements, etc.. Il s'engage à contracter ou faire contracter une assurance dommages-ouvrages requise en vertu des obligations légales et à veiller à ce que les constructions disposent d'une telle assurance pour couvrir leur responsabilité décennale.

Toutefois, il ne pourra pas se prévaloir de cette possibilité pour changer la nature de la construction ou sa destination sauf accord exprès et préalable du BAILLEUR qui sera constaté par un avenant portant sur les adaptations induites par cette modification et qui sera conclu pour la durée restant à courir du bail.

Entretien du bien

Il devra, pendant tout le cours du bail, conserver dans le plus parfait état d'entretien et de propreté les bâtiments et les espaces extérieurs, à ses seuls frais.

Le PRENEUR devra s'assurer de la conformité des bâtiments avec les réglementations et normes en vigueur ou à venir, concernant notamment les normes de sécurité, incendie et autres.

Il aura à sa charge les obligations du propriétaire au sens du code civil, en particulier les grosses réparations au sens de l'article 606 dudit code.

Propriété du bien, des ouvrages et aménagements

A l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation par anticipation ci-après, le PRENEUR remettra au BAILLEUR le bien libre de toute occupation et de tout meuble, avec les ouvrages et les transformations des locaux, les aménagements intérieurs et extérieurs réalisés, le tout à titre gratuit.

Destruction du bien, des constructions et aménagements

En cas de destruction totale ou partielle pour quelque motif que ce soit, 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. A défaut d'un accord dans un délai de trois mois à compter du sinistre, la décision du BAILLEUR s'imposera au PRENEUR.

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, auquel cas, le PRENEUR sera tenu à la reconstruction ou à la remise en état.

Dans tous les cas, aucune indemnité ne sera due au PRENEUR par le BAILLEUR, qui ne pourra non plus prétendre à l'attribution d'autres locaux.

- RESILIATION PAR ANTICIPATION DU BAIL -

Il est expressément stipulé que le présent bail pourra être résilié par anticipation et de plein droit, sans que le PRENEUR ne puisse prétendre au versement d'aucune indemnité, dans les cas suivants :

- la destination de l'immeuble n'est pas maintenue dans son affectation initiale et fait l'objet d'un changement total ou partiel.

Toutefois, dans cette hypothèse, le BAILLEUR se réserve la faculté de ne pas se prévaloir de la résiliation de plein droit si la nouvelle destination reçoit son agrément,

- défaut d'exécution d'une seule des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales, après mise en demeure restée sans effet pendant un mois et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause,
- en cas de destruction accidentelle des bâtiments, en totalité, et dans l'hypothèse où les bâtiments ne sont pas reconstruits, la résiliation du bail interviendra après mise en sécurité du site et de ses abords par le PRENEUR, situation constatée par un procès-verbal établi entre les parties.

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.

- DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT -

Conformément aux dispositions de l'article 1042 du code général des impôts, le présent acte est exonéré de toute perception au profit du Trésor.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé que la valeur locative annuelle est de +++ €, soit une somme totale de ++++ €.

Contribution de sécurité : +++ €.

- CONSTITUTION ET ACQUISITION DE DROITS RÉELS-

Le PRENEUR pourra grever son droit au présent bail emphytéotique de privilèges ou d'hypothèques. Il s'engage à effectuer les mainlevées nécessaires à l'issue du bail.

- SUBSTITUTION ET CESSION-

Le PRENEUR ne pourra pas se substituer toute personne physique ou morale ou céder ses droits et obligations du présent bail, sauf à obtenir l'accord préalable exprès du BAILLEUR sur l'ensemble des éléments de la cession partielle ou totale, envisagée et notamment l'identité du cessionnaire et la nature des activités exercées.

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, qui en demeurera garant.

- TERMITES -

Le BAILLEUR déclare que les biens, objet des présentes, ne sont pas inclus dans une zone contaminée par les termites au sens de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999.

Le BAILLEUR déclare ne pas avoir connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

- ENVIRONNEMENT-

Le BAILLEUR déclare :

- que le terrain loué a supporté une exploitation soumise à déclaration ou à autorisation dans le cadre des lois relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, à savoir une activité de brasserie (fabrication de boissons) par la S.A. Brasserie Malterie La Bourgogne, inventoriée au titre de sites industriels et activités de service, activité exercée du 18 juin 1925 jusqu'au 1er juin 1968,

- qu'à sa connaissance, cette exploitation n'a pas entraîné, que ce soit en surface ou en sous-sol, de pollution.

Il déclare avoir communiqué au PRENEUR toutes les informations en sa possession.

- RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES –

Plan de prévention des risques naturels ou technologiques :

Le BAILLEUR déclare que la commune de Dijon est située dans le périmètre d'un plan de prévention de risques naturels prescrit par arrêté préfectoral n°103 du 14 mars 2013, couvrant les risques d'inondations (par débordement de l'Ouche et du Suzon et par ruissellements sur les versants), de mouvements de terrain

(chutes de blocs, coulées de boues, effondrements et érosions de berges), de cavités souterraines (grotte, caverne, four et source) et l'aléa retrait-gonflement des sols argileux.

La commune de Dijon est située dans le périmètre d'un plan de prévention et de risques technologiques pour l'établissement de la société Raffinerie du midi sur le territoire des communes de Longvic et de Dijon, prescrit par arrêté préfectoral n°295 du 21 juin 2010.

Le bien immobilier se situe dans une commune de sismicité : zone 1 - risque très faible (arrêté préfectoral n°169 du 22 avril 2011 - ci-joint annexé).

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, un état des risques en date du 1er avril 2011 demeure annexé aux présentes.

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique pris depuis 1982 :

Le PRENEUR reconnaît expressément avoir été informé par le BAILLEUR que la commune de DIJON a fait l'objet de six arrêtés de catastrophe naturelle, à savoir :

- arrêté du 21 septembre 1984 suite à des inondations suite à orage de grêle du 11 juillet 1984,
- arrêté du 27 avril 2001 suite à des inondations du 14 au 16 mars 2001,
- arrêté du 11 janvier 2005 suite à un retrait / gonflement des argiles suite à la sécheresse du 1er juillet au 30 septembre 2003,
- arrêté du 9 février 2009 suite à des inondations du 10 juin 2008,
- arrêté du 18 mai 2009 suite à des inondations du 12 août 2008,
- arrêté du 20 juin 2013 relatif aux inondations et coulées de boue du 3 mai au 5 mai 2013.

Il déclare parfaitement connaître cette situation et s'interdire tout recours à ce sujet contre le BAILLEUR.

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, le bien, objet des présentes, n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 et L.128-2 du Code des Assurances.

- PUBLICITE - PURGE -

Une expédition des présentes sera déposée au service de la publicité foncière de Dijon 1 pour y être publiée aux frais du PRENEUR.

Si l'accomplissement de cette formalité révélait l'existence d'inscription, de transcription ou de mention grevant les parcelles louées du chef du BAILLEUR, celui-ci serait tenu 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.

- FRAIS -

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

- ELECTION DE DOMICILE-

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège de l'Hôtel de Ville de DIJON.

DONT ACTE SUR HUIT PAGES.

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

Fait à Dijon, en 3 exemplaires

Le Maire de la Ville de Dijon

Pour le Maire,

L'Adjoint délégué aux finances et au personnel

M. Georges MAGLICA

La Présidente

de l'Association du Renouveau

Mme Michèle RABAIN

Le Maire de la Ville de DIJON

M. François REBSAMEN