

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS****Conseil Municipal de la Ville de Dijon****Séance du 28 septembre 2009****MAIRIE DE DIJON**

**Président** : M. REBSAMEN  
**Secrétaire** : M. BORDAT  
**Membres présents** : M. MILLOT - Mme POPARD - M. MAGLICA - M. DESEILLE - M. MASSON - Mme DILLENSEGER - Mme DURNERIN - M. GERVAIS - M. GRANDGUILLAUME - Mme METGE - Mme REVEL-LEFEVRE - M. BERTELOOT - Mme AVENA - M. MEKHANTAR - Mme BIOT - Mme MARTIN - Mme KOENDERS - M. PRIBETICH - Mme DURNET-ARCHERAY - Mme GARRET-RICHARD - Mme BLETTERY - M. MARCHAND - M. JULIEN - M. PIAN - Mme TROUWBORST - Mme LEMOUZY - M. DELVALEE - M. IZIMER - Mme ROY - Mme TRUCHOT-DESSOLE - Mme HERVIEU - M. ALLAERT - M. LOUIS - M. BERTHIER - M. BEKHTAOUI - Mme MODDE - Mme MASLOUHI - Mme CHEVALIER - M. EL HASSOUNI - Mme JUBAN - Mme MILLE - Mme GAUTHIE - Mme CHATILLON - M. BROCHERIEUX - M. HELIE - M. DUGOURD - Mme VANDRIESSE  
**Membres excusés** : Mme TENENBAUM (pouvoir M. MILLOT) - M. DUPIRE (pouvoir M. REBSAMEN) - Mme BERNARD (pouvoir M. PRIBETICH) - M. AYACHE (pouvoir Mme MILLE) - M. OUAZANA (pouvoir M. DUGOURD)  
**Membres absents** : M. MARTIN

**OBJET****DE LA DELIBERATION**

**Association Stade Dijonnais Côte d'Or - Construction d'une tribune couverte - Mise à disposition d'un terrain au stade Bourillot - Attribution d'une subvention d'investissement - Bail emphytéotique à conclure entre la Ville et l'association**

Mme REVEL-LEFEVRE, au nom des commissions des sports et de la jeunesse, de l'espace public, des déplacements et de la tranquillité publique, et des finances, de la modernisation du service public et du personnel, expose :

Mesdames, Messieurs,

Afin d'améliorer le confort des spectateurs qui assistent en nombre croissant aux rencontres de ses différentes équipes, l'association Stade Dijonnais Côte d'Or a pour projet de construire, le long du terrain d'honneur du stade Bourillot, une tribune couverte de six cent cinquante six places qui permettra quasiment de doubler la capacité d'accueil de cet équipement sportif.

Elle sollicite à cette fin la mise à disposition d'une parcelle de 2250 m<sup>2</sup>, dans le cadre d'un bail emphytéotique, ainsi que l'octroi d'une subvention d'investissement de 3 0 000 € hors taxes, soit 35 880 € TTC.

La mise à disposition s'effectuerait pour un loyer annuel d'un euro symbolique, compte tenu de l'importance du rôle de ce club dans l'insertion des jeunes par la pratique sportive, et ce pour une durée de dix-huit ans.

L'association ferait son affaire du financement de la réalisation et de l'exploitation de cette nouvelle construction, prendrait à sa charge tous travaux d'entretien et de réparation ainsi que les fluides et dépenses d'électricité, tandis que la Ville accorderait une subvention d'investissement d'un montant maximum de 35 880 € TTC dont la moitié serait versée lorsque le budget de l'année 2010 aura été adopté, le solde sur présentation d'un décompte définitif des travaux effectivement réalisés.

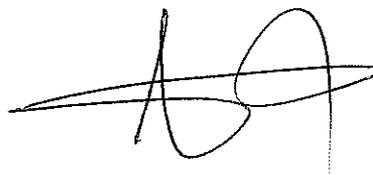
Au terme du bail, la Ville deviendrait propriétaire de cette tribune sans avoir à verser aucun prix ni aucune indemnité.

Si vous suivez l'avis favorable de vos commissions des sports et de la jeunesse, de l'espace public, des déplacements et de la tranquillité publique, et des finances, de la modernisation du service public et du personnel, je vous demanderai, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- 1 - décider de mettre à la disposition de l'association Stade Dijonnais Côte d'Or, pour une durée de dix-huit années, une parcelle de terrain de 2250 m<sup>2</sup>, le long du terrain d'honneur du stade Bourillot, afin de lui permettre de construire une tribune couverte de six-cent-cinquante places, moyennant un loyer d'un euro symbolique ;
- 2 - décider d'accorder à l'association une subvention d'investissement d'un montant maximum de 35 880 € TTC, dont la moitié sera versée lorsque le budget de l'année 2010 aura été adopté, le solde sur présentation du décompte définitif des travaux effectivement réalisés ;
- 3 - approuver le projet de bail emphytéotique à conclure entre la Ville et l'association, annexé au rapport, et m'autoriser à y apporter, le cas échéant, des modifications de détail ne remettant pas en cause son économie générale ;
- 4 - m'autoriser à signer le bail définitif, 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 :

**- 2 OCT. 2009**



**PUBLIÉ LE 2/10/09**

## BAIL EMPHYTEOTIQUE

Entre :

La Ville de Dijon, représentée par son Maire en exercice, dûment habilité par délibération du Conseil Municipal en date du 28 septembre 2009,

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

d'une part,

et

L'association Stade Dijonnais Côte d'Or, ayant son siège social 75, route de Dijon à Longvic, représentée par son Président, Monsieur Philippe Verney,

ci-après dénommée « l'association Stade Dijonnais Côte d'Or » ou « le preneur »

d'autre part,

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

La Ville est propriétaire du stade Bourillot cadastré comme il est indiqué ci-après pour une surface totale de 7 hectares, 97 ares et 47 centiares, telle que représentée sur le plan certifié conforme qui demeurera joint et annexé aux présentes.

L'association Stade Dijonnais Côte d'Or bénéficie d'une mise à disposition de cet équipement, que lui consent la Ville dans le cadre d'une convention annuelle.

Elle a pour projet d'édifier une tribune couverte de 656 places pour l'accueil des usagers du stade lors des rencontres sportives de rugby.

Dans cette perspective, elle a demandé à la Ville de lui concéder, pour une période de longue durée, la jouissance d'une bande de terrain le long du terrain d'honneur de cet équipement sportif.

L'opération consistant dans la construction d'une tribune sur le stade Bourillot présente un caractère d'intérêt général à plusieurs titres :

- elle permettra d'améliorer le confort des spectateurs qui assistent en nombre croissant aux rencontres des différentes équipes ;
- elle devrait accompagner et favoriser la hausse du nombre de spectateurs dans des conditions de sécurité satisfaisante ;
- elle contribuera à l'animation du quartier par la promotion du sport.

S'agissant d'une opération d'intérêt général permettant le recours au bail emphytéotique au titre de l'article L.1311-2 du code général des collectivités territoriales, la Ville consent à conclure un tel bail avec l'association Stade Dijonnais Côte d'Or.

### Article 1 - Objet

La Ville, par son représentant, donne à bail emphytéotique à l'association Stade Dijonnais Côte d'Or, en application des articles L 451-1 et suivants du code rural, ce qui est accepté au nom et pour le compte de l'association Stade Dijonnais Côte d'Or par son représentant sus-nommé, le terrain ci-après désigné sous l'article « Désignation ».

### Article 2 - Désignation

Ce terrain, situé à l'opposé de la tribune existante du terrain d'honneur, s'étend sur une longueur de 150 mètres et une largeur de 15 mètres, soit une superficie de 2250 m<sup>2</sup>.

### **Article 3 - Origine de la propriété**

Le terrain concerné par le présent bail est inclus dans le stade Bourillot, cadastré sous la section AC et le n°0001, et propriété de la Ville depuis des temps immémoriaux.

### **Article 4 - Situation locative**

La Ville déclare que le terrain donné à bail emphytéotique est libre de toutes locations, occupations et réquisitions de quelque nature que ce soit en dehors des droits, dont disposent sur le stade Bourillot, l'association Stade Dijonnais Côte d'Or et la Société Anonyme Sportive Professionnelle Stade Dijonnais par conventions de mise à disposition consenties par la Ville.

### **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 Ville s'engage à accorder à l'association Stade Dijonnais Côte d'Or une subvention d'investissement d'un montant maximum de 35 880 € TTC, dont la moitié sera versée lorsque le budget de l'année 2010 aura été adopté, et le solde sur présentation d'un décompte définitif des travaux effectivement réalisés.

#### **Article 6.2 - Mission d'intérêt général mise à la charge du preneur**

Le preneur s'engage à faire réaliser et à financer la construction d'une tribune couverte permettant d'accueillir 656 spectateurs dans des conditions de sécurité optimales sur le terrain objet du présent bail.

Le montant prévisionnel du coût de la construction est de 225 889 € 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 - Entretien des ouvrages**

Le preneur devra, pendant tout le cours du bail, conserver dans le plus parfait état d'entretien et de propreté 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 6.5 - 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 6.6 - 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 6.7 - 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 ayant-cause prendront fin de plein droit.

#### **Article 6.8 - 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 6.9 - 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 6.10 - Loyers**

Le preneur versera chaque année au bailleur un loyer d'un euro symbolique.

Le preneur s'acquittera chaque année, en tant qu'emphytéote de la taxe foncière.

### **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 ayant-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 Ville ou de précédents propriétaires, la Ville 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 des 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;
- l'association Stade Dijonnais Côte d'Or, par son représentant, à Dijon.

Fait à Dijon, le

Le Maire de la Ville de Dijon,  
Pour le Maire,  
L'Adjoint délégué aux sports et aux travaux,

Le Président de l'association  
Stade Dijonnais Côte d'Or,

Gérard Dupire

Philippe Verney