

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**Conseil Municipal de la Ville de Dijon****Séance du 20 décembre 2010****MAIRIE DE DIJON****Président** : M. REBSAMEN**Secrétaire** : M. EL HASSOUNI

Membres présents : M. MILLOT - Mme POPARD - M. MAGLICA - Mme TENENBAUM - M. DESEILLE - M. MASSON - Mme DILLENSEGER - M. MARTIN - Mme DURNERIN - M. GERVAIS - M. GRANDGUILLAUME - Mme METGE - M. DUPIRE - Mme REVEL-LEFEVRE - M. BERTELOOT - Mme AVENA - M. MEKHANTAR - Mme BIOT - Mme MARTIN - Mme KOENDERS - M. PRIBETICH - Mme DURNET-ARCHERAY - M. MARCHAND - M. JULIEN - M. PIAN - Mme TROUWBORST - Mme LEMOUZY - M. DELVALEE - M. IZIMER - Mme ROY - Mme HERVIEU - Mme BERNARD - M. BERTHIER - M. BEKHTAOUI - Mme MODDE - Mme MASLOUHI - Mme JUBAN - Mme MILLE - Mme GAUTHIE - M. BOURGUIGNAT - M. BROCHERIEUX - M. DUGOURD - M. AYACHE - Mme VANDRIESSE - M. OUAZANA

Membres excusés : Mme GARRET-RICHARD (pouvoir M. MARTIN) - Mme BLETTERY (pouvoir Mme MARTIN) - Mme TRUCHOT-DESSOLE (pouvoir M. GERVAIS) - M. LOUIS (pouvoir Mme DURNERIN) - Mme CHEVALIER (pouvoir M. DESEILLE) - M. BORDAT (pouvoir Mme TROUWBORST) - M. HELIE (pouvoir M. BOURGUIGNAT)

Membres absents : M. ALLAERT**OBJET****DE LA DELIBERATION**

3-5, rue des Ecayennes - Clos Chauveau - Réalisation d'un programme de logements à loyer modéré - Désaffectation et déclassement du domaine public communal d'une emprise foncière - Bail emphytéotique au profit de l'Office Public de l'Habitat OPAC de Dijon - Convention passée entre la Ville et l'Association Départementale des Pupilles de l'Enseignement Public de la Côte d'Or : avenant n°2

M. PRIBETICH, au nom des commissions de la réussite éducative, de l'espace public, des déplacements et de la tranquillité publique, de l'écologie urbaine, des finances, de la modernisation du service public et du personnel, expose :

Mesdames, Messieurs,

Afin de poursuivre sa politique volontariste en faveur de la production de logements à loyer modéré, la Ville envisage la réalisation de logements locatifs de qualité, s'inscrivant pleinement dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat, sur un tènement foncier d'une superficie d'environ 4 093 m², situé 3-5, rue des Ecayennes et en partie dans l'enceinte du Clos Chauveau.

Les objectifs poursuivis sont de deux ordres ; ils ont trait d'une part au souhait de la Ville de diversifier l'offre en logements dans un secteur où le locatif à loyer modéré est insuffisamment représenté dans l'environnement immédiat des terrains concernés, et d'autre part, à la volonté d'apporter des solutions aux parcours résidentiels des ménages tant sur le quartier qu'à l'échelle de la ville.

La propriété communale visée, libre d'occupation, est composée de deux parcelles de terrain cadastrées section EH n°468p et 470p, d'un ancien chemin piétonnier et d'une emprise bâtie vouée à être démolie cadastrée section EK n°72p.

Il est précisé, au préalable, que l'ancien chemin piéton, désaffecté et condamné à partir de la rue des Ecayennes depuis plusieurs années, sera rétabli en partie Ouest de l'opération, selon un même linéaire que celui existant, et le cheminement en limite Sud sera également identifié, ces sentiers restant propriété de la Ville.

Concernant le terrain dans le site du Clos Chauveau, la Ville a sollicité l'avis de Monsieur le Préfet sur la désaffectation de la parcelle cadastrée section EK n° 72p correspondant à l'emprise partielle objet du projet ; il a émis un avis favorable par lettre du 5 octobre 2009.

Cette désaffectation nécessite, par ailleurs, de modifier par avenant, l'assiette foncière mise à la disposition de l'Association Départementale des Pupilles de l'Enseignement Public de la Côte d'Or par la Ville par convention du 7 février 1962 modifiée par avenant du 19 septembre 2005.

L'Office Public de l'Habitat OPAC de Dijon a confirmé son intérêt pour la réalisation d'un programme immobilier.

Il est prévu la construction d'un ensemble de seize logements locatifs à loyer modéré, répartis en quatre bâtiments de deux niveaux, représentant une Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) d'environ 1 373 m².

De plus, pour satisfaire aux ambitions fortes de la Ville en matière d'écologie urbaine, le programme répondra aux exigences environnementales d'habitat durable, de limitation des charges collectives des futures constructions et s'inscrira dans une démarche de certification Bâtiment Basse Consommation (BBC) Effinergie.

Il est également indiqué que deux appartements avec un accès indépendant les reliant directement avec le Clos Chauveau, seront loués à l'Association Départementale des Pupilles de l'Enseignement Public de la Côte d'Or - ADPEP 21 - pour les besoins du centre de rééducation spécialisé destiné aux enfants souffrant d'un handicap.

Considérant les objectifs poursuivis par la Ville et notamment la volonté d'une meilleure répartition de la production de logements locatifs à loyer modéré et compte tenu de la configuration du tènement, le bilan prévisionnel de l'opération de construction est grevé de surcoûts importants. Ceux-ci ont un rapport avec :

- la démolition des deux bâtiments préfabriqués E et N,
- la neutralisation des réseaux existants selon les prescriptions de la Ville, compte tenu des démolitions effectuées,
- le traitement des eaux usées nécessitant un système de relevage,
- les fondations spéciales des constructions au vu des études de sols effectuées,
- la nécessité de prévoir une contre-rampe pour l'accessibilité des bâtiments en raison du relief,
- la réalisation d'un bassin d'orage et d'un système d'épandage en terrain rocheux,
- les conditions particulières concernant les deux logements qui seront affectés à l'ADPEP 21.

Compte tenu de la charge foncière d'une telle opération de construction eu égard aux contraintes techniques dues au relief précédemment évoquées, considérant d'une part l'ensemble des spécificités du projet (opération peu dense, en totalité dédiée à du locatif à loyer modéré, deux logements affectés à l'ADPEP) et d'autre part la volonté de la Ville de conserver la maîtrise foncière pour anticiper sur l'évolution à terme des installations du Clos Chauveau, il est proposé de mettre à la disposition de l'OPAC ce tènement par bail emphytéotique, pour une durée de 55 ans moyennant un loyer symbolique annuel de 5 €, et à l'issue du bail, l'ensemble des bâtiments reviendront à la Ville, à titre gratuit.

Ce loyer n'appelle pas d'observations particulières de France Domaine en raison de l'emprise foncière retenue et du montant prévisionnel de l'opération de construction, le rendement locatif du tènement cédé s'équilibrant avec la valeur résiduelle des constructions en fin de bail.

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

1- décider la désaffectation et le déclassement du domaine public communal d'une emprise foncière située rue des Ecayennes, cadastrée section EK n° 72p, d'une superficie d'environ 3 719 m² et d'une partie du chemin piétonnier ;

2- décider d'établir un bail emphytéotique au profit de l'Office Public de l'Habitat OPAC de Dijon, représenté par son Directeur Général - 2 bis, rue Maréchal Leclerc - 21070 Dijon cedex, d'une durée de 55 ans, portant sur un tènement foncier libre d'occupation d'environ 4 093 m², situé 3-5, rue des Ecayennes, afin de permettre une opération de démolition et de construction d'un programme de seize logements à loyer modéré suivant le descriptif ci-dessus ;

3- fixer le montant du loyer annuel à la somme symbolique de 5 € ;

4- décider d'approuver l'avenant n° 2 à la convention du 7 février 1962 passée entre la Ville de Dijon et l'Association Départementale des Pupilles de l'Enseignement Public de la Côte d'Or - ADPEP 21 - annexé au rapport, et m'autoriser à le signer ;

5- décider d'approuver le projet de bail emphytéotique, annexé au rapport, et m'autoriser à y apporter, le cas échéant, des modifications de détail ne remettant pas en cause son économie générale, et m'autoriser à signer le bail emphytéotique définitif ;

6- dire que le preneur prendra en charge les frais de publication du bail emphytéotique ;

7- m'autoriser à signer tout acte à intervenir pour l'application de ces décisions.

Rapport adopté à la majorité :

- pour : 53
- 1 non-participation au vote.

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



Alain MILLOT

RAPPORT ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

PUBLIÉ LE 27.12.2010

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

24 DEC. 2010



Avenant n° 2
à la convention du 7 février 1962
à passer entre la Ville de Dijon et l'Association Départementale des Pupilles de
l'Enseignement Public de la Côte d'Or (ADPEP 21)

ENTRE :

- Monsieur le Maire de la Ville de Dijon, agissant au nom et pour le compte de ladite Ville, en vertu de la délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 2010,

d'une part,

ET :

- L'Association Départementale des Pupilles de l'Enseignement Public de la Côte d'or (ADPEP 21) dont le siège social est à Dijon 28, rue des Ecayennes, représentée par Monsieur Fabrice Toletti, son président,

d'autre part.

Préalablement, il est exposé :

La Ville de Dijon, propriétaire d'un terrain dénommé Clos Chauveau, cadastré EK n° 72, a le 7 février 1962, signé une convention avec l'Oeuvre des Pupilles de l'Ecole Publique (OPEP), ancienne dénomination de l'Association Départementale des Pupilles de l'Enseignement Public de la Côte d'Or (ADPEP 21) pour la mise à disposition d'une partie de ce terrain pour la construction d'un centre de rééducation spécialisé destiné aux enfants souffrant d'un handicap. La durée de la convention est de quatre-vingts ans et s'achèvera le 11 février 2042. Cette convention a été modifiée, une première fois, par voie d'avenant le 19 septembre 2005.

Or, dans le cadre de sa politique en faveur de la production de logements à loyer modéré, la Ville envisage la réalisation d'une opération visant à l'édification d'un ensemble immobilier de 16 logements sur le secteur contigu au terrain mis à disposition de l'ADPEP 21. Cette opération d'intérêt général nécessite, à compter du 1er juillet 2011, la reprise partielle d'une partie du tènement foncier mis à disposition par la convention susvisée, sur lequel sont édifiés les bâtiments E et N. Cette opération entraîne une modification du périmètre défini à l'avenant n° 1 cité plus haut.

Aussi, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1

L'article 1 de l'avenant du 19 septembre 2005 à la convention du 7 février 1962 est supprimé.

ARTICLE 2

Le premier paragraphe de la partie A) Charges de fonctionnement de l'article 2 de l'avenant n°1 à la convention du 7 février 1962 est modifié comme suit :

« L'ADPEP 21 fera son affaire et supportera la totalité des dépenses relatives à la maintenance des installations et matériels, aux fluides, assurances, impôts et taxes éventuellement dus pour tous les bâtiments dont elle est affectataire, à savoir les bâtiments A, B, C, D, P. »

ARTICLE 3

Le cinquième paragraphe de la sous-partie intitulée 2) Espaces extérieurs de la partie B) Bâtiments et espaces extérieurs : conservation et entretien de l'article 2 de l'avenant n° 1 à la convention du 7 février 1962 est également modifié comme suit :

« La réfection ou la mise en place de réseaux souterrains entraînant des travaux sur le terrain sera supportée par chacune des parties selon les modalités suivantes : l'ADPEP 21 prendra en charge le coût des travaux réalisés pour les réseaux qui assurent l'alimentation et l'évacuation de ses bâtiments A, B, C, D, P, la Ville de Dijon supportant ceux relevant des autres bâtiments G, H, I, K, L, M. Le bâtiment F fera l'objet d'un traitement spécifique, c'est-à-dire que la Ville supportera le coût des interventions sur le réseau d'évacuation et l'ADPEP 21 celui des interventions sur le réseau d'alimentation. »

ARTICLE 4

L'annexe jointe définit le nouveau périmètre mis à la disposition de l'ADPEP 21 à compter du 1er juillet 2011.

ARTICLE 5

« Pendant les travaux, l'ADPEP 21 devra veiller à la sécurité des enfants et personnes dont elle est responsable, notamment en respectant les limites physiques de la parcelle ainsi que les consignes qui seront éventuellement données par les maîtres d'ouvrage et d'œuvre. Il est précisé qu'un coordonnateur Sécurité et Protection de la Santé sera nommé par le maître d'ouvrage afin de définir les mesures nécessaires pour assurer la sécurité du chantier et des usagers extérieurs et veiller à leurs mises en œuvre.

A cette fin, une clôture sera installée en périphérie du chantier afin d'interdire tout passage entre les deux propriétés. Par ailleurs, les accès au chantier seront exclusivement réalisés par la rue des Ecayennes. A la fin du chantier, une clôture définitive sera érigée. A la demande de l'ADPEP 21, un accès piéton par un portillon sera aménagé dans la clôture pour permettre aux résidents handicapés, usagers de l'ADPEP 21, d'accéder à leurs domiciles situés au sein de l'ensemble immobilier construit par l'OPAC. Cet accès sera fermé à clé et seuls l'ADPEP 21 et les locataires concernés seront en possession de cette clé.

Pendant la durée des travaux, l'ADPEP 21 devra supporter les nuisances générées par la construction et ne pourra réclamer une indemnité pour les troubles temporaires subis. »

ARTICLE 6 :

Le présent avenant prend effet à compter du 1er juillet 2011.

ARTICLE 7 :

Les autres articles de la convention du 7 février 1962 et de son avenant du 19 septembre 2005 restent sans changement.

Fait à Dijon, le
(en double exemplaire)

Le Président de
l'Association Départementale des Pupilles de
l'Enseignement Public de la Côte d'Or
(ADPEP 21)

Pour le Maire,
l'Adjoint délégué à la culture et au patrimoine
municipal,

Fabrice Toletti

Yves Berteloot

ACTE ADMINISTRATIF
BAIL EMPHYTEOTIQUE ENTRE LA VILLE DE DIJON ET
L'OPAC DE DIJON
Rue des Ecayennes

L'an deux mille dix

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, agissant au nom et pour le compte de ladite Ville dont le numéro SIREN est 212 102 313, suivant arrêté municipal du 30 juin 2009, habilité aux présentes par délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 2010, 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'OPAC DE DIJON, Office Public de l'Habitat, Etablissement Public Industriel et Commercial, dont le siège social est à DIJON, 2 bis, rue Maréchal Leclerc, immatriculé sous le numéro SIREN 344 897 616 RCS DIJON, représenté par Monsieur Jean-Pierre PIROCCA, Directeur Général, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Bureau du Conseil d'Administration en date du 17 décembre 2010, 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 -

Dans le cadre de sa politique volontariste en faveur de la production de logements à loyer modéré, la Ville envisage la réalisation d'un programme de logements locatifs de qualité, s'inscrivant pleinement dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat, sur un tènement foncier lui appartenant d'une superficie d'environ 4 093m², situé 3-5, rue des Ecayennes et en partie dans l'enceinte du Clos Chauveau, tel que représenté sur le plan qui demeurera joint et annexé aux présentes.

La Ville a fait le choix d'un parti d'aménagement peu dense, avec des exigences architecturales et environnementales d'habitat durable. Compte-tenu de la charge foncière d'une telle opération de démolition et de construction d'une part, et de la volonté de la Ville de conserver la propriété pour anticiper sur l'évolution à terme des installations du Clos Chauveau d'autre part, cette propriété sera mise à disposition dans le cadre du présent bail emphytéotique.

Monsieur Georges MAGLICA, es-qualités, donne à bail emphytéotique à Monsieur Jean-Pierre PIROCCA, es-qualités, les biens dont la désignation suit, sous les conditions ci-après définies :

- DESIGNATION DU BIEN -

Territoire de la Ville de DIJON

Quatre parcelles situées 3-5, rue des Ecayennes, d'une surface totale de m², cadastrées section EH n°468p, 470p, ... et EK n°72p , supportant deux bâtiments préfabriqués E et N, accueillant divers locaux scolaires sans usage d'habitation, d'une surface développée totale d'environ 261 m², destinés à être démolis par le PRENEUR.

Il est précisé que la parcelle comprise dans l'enceinte du Clos Chauveau, et supportant les deux bâtiments, a été désaffectée par délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 2010, après avis favorable de Monsieur le Préfet par lettre du 5 octobre 2009.

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître lesdits biens pour les avoir visités en vue des présentes et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.

- ORIGINE DE PROPRIÉTÉ-

Les biens objets du présent bail appartiennent au BAILLEUR pour les avoir acquis de la façon suivante :

- Acte de propriété antérieur au 1er janvier 1956,
- Acte de propriété en date du 6 mars 1957 passé entre le Département de la Côte d'Or et la Ville de Dijon, transcrit au Bureau des Hypothèques de Dijon le 20 mars 1957 – Volume 2074 – n° 23,
- Acte de propriété en date du 13 décembre 1972 passé entre les Consorts Paris et la Ville de Dijon, transcrit au Bureau des Hypothèques de Dijon le 4 janvier 1973 – Volume 677 – n° 27.

- JOUISSANCE-

Le PRENEUR aura la jouissance des biens donnés à bail emphytéotique à compter :

- du jour de la signature des présentes pour les parcelles cadastrées section EH n°468p, 470p et
- du 1^{er} juillet 2011, pour la parcelle comprise dans l'enceinte du Clos Chauveau, cadastrée section EK n°72p.

Le différé de jouissance ne donnera pas lieu à indemnités.

- DURÉE-

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté pour une durée de cinquante-cinq années entières et consécutives qui commencera à courir à compter du jour de la signature des présentes et s'achevant à pareille date en 2065.

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.

- LOYER -

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le versement d'un loyer annuel de CINQ EUROS (5 €).

Lequel prix sera versé entre les mains de 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 les biens mis à disposition dans l'état où ils se trouvent 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 supportera les servitudes passives et profitera de celles actives, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers ou de la loi ;

3° 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 les biens loués ou édifiés par ses soins peuvent ou pourront être assujettis ; 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 ;

4° il sera tenu de contracter toutes assurances nécessaires, notamment « dommages » et « responsabilité civile », de justifier de ces contrats et de l'acquiescement des primes à toute demande du BAILLEUR, de manière à ce que ce dernier ne soit jamais inquiété.

- CONDITIONS PARTICULIERES -

Programme immobilier :

Le PRENEUR procédera à sa charge et sous sa responsabilité, et sous la conduite d'un homme de l'art, à la démolition des bâtiments E et N, à la neutralisation des réseaux existants selon les prescriptions du BAILLEUR, à la conservation du mur d'enceinte Ouest du Clos Chauveau et à la construction d'un ensemble de seize logements locatifs à loyer modéré, répartis en quatre bâtiments de deux niveaux, représentant une Surface Hors Œuvre Nette (SHON) d'environ 1 373 m².

Le programme répondra aux exigences environnementales d'habitat durable, de limitation des charges collectives des futures constructions et s'inscrira dans une démarche de certification Bâtiment Basse Consommation (BBC) Effinergie.

Le PRENEUR s'engage à déposer une demande de permis de construire relative au projet de démolition et de construction dans un délai d'un mois suivant la date des présentes et à procéder au début des travaux de construction du programme immobilier objet de la demande de permis de construire, dans un délai de six mois à compter de l'obtention du permis purgé. Pour information, l'achèvement de l'opération est envisagé au 1er trimestre 2013.

Le PRENEUR installera sous sa responsabilité et à ses frais, une clôture de l'ensemble du tènement loué, et maintiendra une clôture de chantier pendant toute la durée des travaux, dont les caractéristiques devront être déterminées, préalablement, en accord avec le BAILLEUR de manière à garantir la sécurité de l'école située à proximité.

Accès :

Le PRENEUR maintiendra au profit du BAILLEUR, les accès existants jusqu'au 1er juillet 2011, pour lui permettre de réaliser les travaux de rétablissement du chemin situé en limites ouest et sud du tènement foncier.

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.

Toutefois, il ne pourra pas se prévaloir de cette possibilité pour changer la nature du programme de 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 :

Les constructions édifiées et tous les travaux et aménagements effectués par le PRENEUR resteront sa propriété pendant toute la durée du présent bail.

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

Propriété du bien, des constructions et aménagements :

A l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation par anticipation ci-après, le PRENEUR remettra au BAILLEUR les constructions édifiées et tous les travaux et aménagements, 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.

Location :

Le PRENEUR devra louer les logements suivant un loyer modéré conformément aux dispositions réglementaires et pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail, sauf accord préalable du BAILLEUR.

Le PRENEUR s'engage à louer à l'Association Départementale des Pupilles de l'Enseignement Public de la Côte d'Or – ADPEP 21, deux appartements avec un accès indépendant les reliant directement avec le Clos Chauveau, pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction selon les conditions financières décidées d'un commun accord entre le PRENEUR et le BAILLEUR, pour les besoins du centre de rééducation spécialisé destiné aux enfants et jeunes adultes souffrant d'un handicap. En cas d'absence de besoin de ces logements pour l'ADPEP 21, le BAILLEUR pourra décider la reprise de ces logements, à son profit, dans les mêmes conditions financières, ou au bénéfice du PRENEUR.

- 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 décrite au Préambule des présentes 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 remise en état des lieux, constatée par un procès-verbal.

Le PRENEUR remettra au BAILLEUR les constructions édifiées et tous les travaux et aménagements, à titre gratuit.

Les contrats de location ou conventions d'occupation quelconques consentis par le PRENEUR seront gérés jusqu'à leur échéance par celui-ci, sans indemnité due par le BAILLEUR.

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 publication foncière et la perception des salaires du Conservateur, il est précisé que la valeur locative annuelle est de _____, soit une somme totale de _____

Le représentant de l'Etablissement Public, organisme HLM, PRENEUR, requiert le bénéfice des dispositions des articles 882 du Code Général des Impôts et L.424 du Code de la Construction et de l'Habitation, réduisant de moitié le salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques.

Salaire du conservateur : € : 2 = €

- 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 ou d'hypothèques.

- SUBSTITUTION ET CESSIION -

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 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.

- LUTTE CONTRE LE SATURNISME -

Le BAILLEUR déclare qu'à ce jour les biens loués n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions des articles du Code de la Construction et de l'Habitation relatifs au constat des risques d'exposition au plomb. Les biens devant être démolis par ailleurs, il n'a pas été établi de diagnostic.

- DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE -

Les biens objet du présent acte étant destinés à être démolis, ils n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation relatives au diagnostic de performance énergétique.

- REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE -

Le BAILLEUR déclare qu'à ce jour, les biens loués entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L.1334-13 et des articles R. 1334-23 et suivants du Code de la Santé Publique. A ce titre des constats ont été effectués par SOCOTEC Dijon - 1, rue Louis de Broglie 21000 Dijon, le 25/02/2006, les diagnostics réalisés n'ont pas révélé la présence d'amiante dans les matériaux et produits.

Les diagnostics sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

- ETATS DES INSTALLATIONS INTERIEURES DE GAZ ET D'ELECTRICITE-

Le BAILLEUR déclare qu'à ce jour les biens loués n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions des articles du Code de la Construction et de l'Habitation relatifs aux états des installations intérieures de gaz et d'électricité. Les biens devant être démolis par ailleurs, il n'a pas été établi de diagnostic.

- ENVIRONNEMENT-

Le BAILLEUR déclare :

- que le terrain vendu n'a jamais supporté une exploitation soumise à déclaration ou à autorisation dans le cadre des lois relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- qu'à sa connaissance le terrain ne contient dans son sous-sol aucune 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°294 du 21 juin 2010, 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.

L'ensemble immobilier se situe dans une commune de sismicité : zone 0.

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, un état des risques en date du 2010 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 VENDEUR que la commune de DIJON a fait l'objet de cinq 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 1^{er} 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.

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

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, les biens cédés, objet des présentes n'ont 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 premier bureau des hypothèques de Dijon 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 X 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**

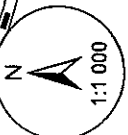
**Le Directeur Général
de l'OPAC de Dijon**

M. Georges MAGLICA

M. Jean-Pierre PIROCCA

Le Maire de la Ville de DIJON

M. François REBSAMEN

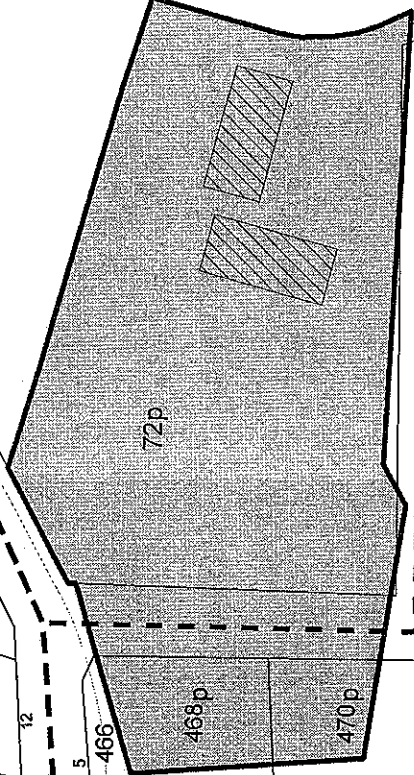


de

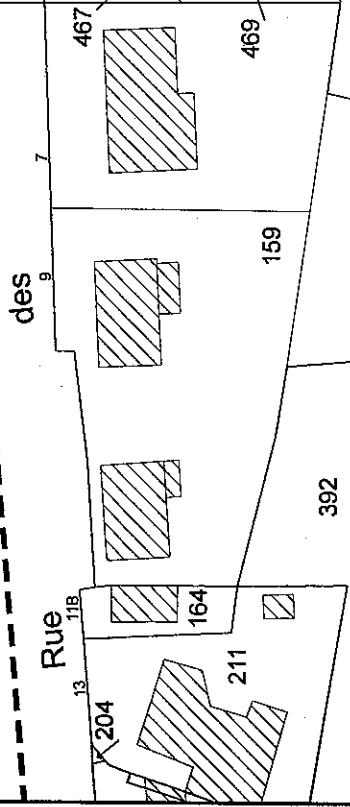
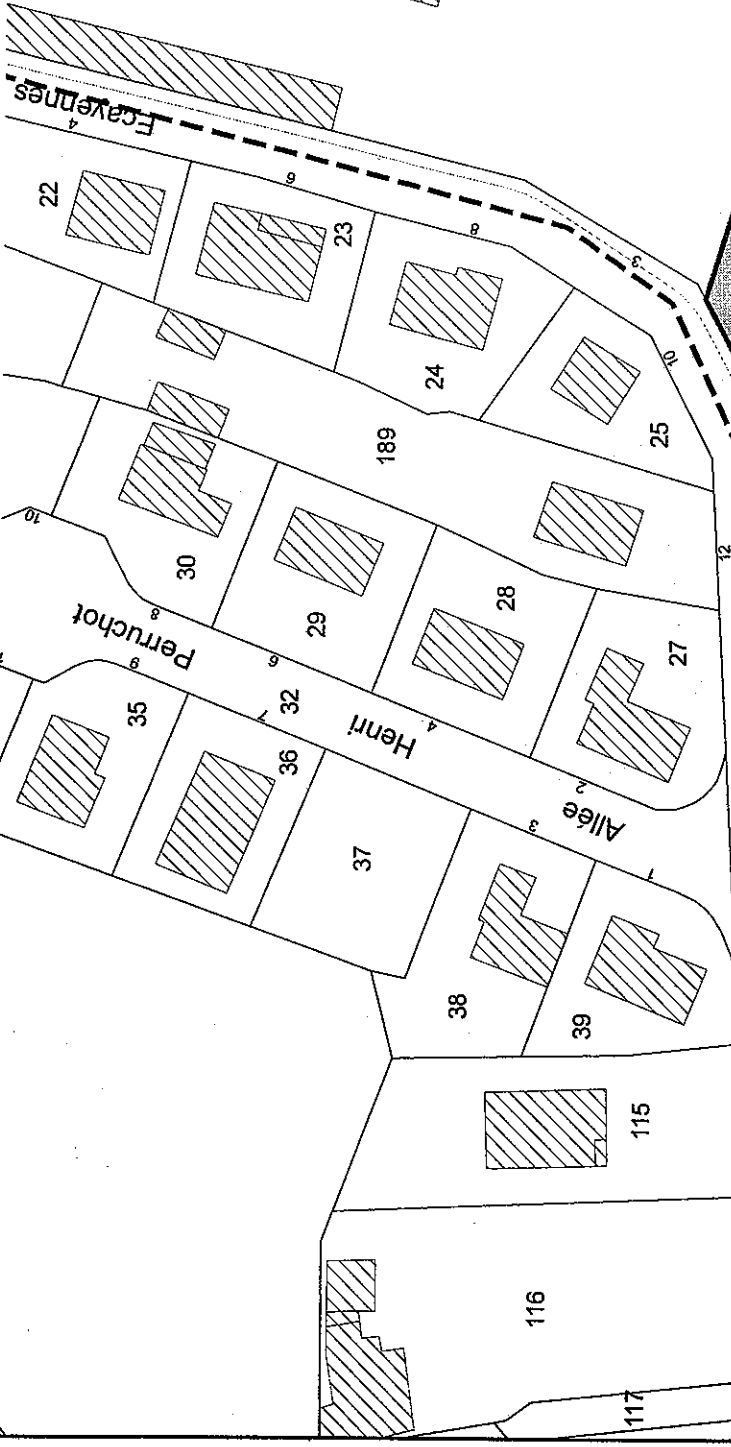
Institut
médico-pédagogique
du Clos Chauveau

SECTION : EK

Fayennes



160



SECTION : EH

391