

ACTE ADMINISTRATIF
BAIL EMPHYTEOTIQUE ENTRE L'ASSOCIATION IMMOBILIERE DIJON OUEST
ET LA VILLE DE DIJON
9 RUE CONDORCET A DIJON

L'an XX

Le : XX

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

1°) L'ASSOCIATION IMMOBILIERE DIJON OUEST, ayant son siège à Dijon (21000) 6 rue Danton, dont les statuts ont été adoptés aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire de la Société Civile Immobilière DIJON OUEST ayant décidé sa transformation en Association Immobilière DIJON OUEST, en date du 17 décembre 1974, représentée par son Président Monsieur Antoine TIERNY, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'Assemblée Générale en date du XX XX 2020, dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-joint et annexé après mention,

ci-après dénommée « le BAILLEUR »

D'UNE PART,

ET

2°) La VILLE DE DIJON, représentée par Monsieur Jean-Patrick MASSON, Conseiller Municipal délégué à l'énergie, au patrimoine municipal et à la rénovation thermique des bâtiments, agissant au nom et pour le compte de ladite Ville dont le numéro SIREN est 212 102 313, suivant arrêté municipal du 09 juillet 2020 déposé en Préfecture le 09 juillet 2020, habilité aux présentes par délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2020 déposée à la Préfecture de la Côte d'Or le XX XX 2020, dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-joint et annexé après mention,

ci-après dénommée « l'EMPHYTEOTE »

D'AUTRE PART,

Lesquels sont convenus de ce qui suit :

BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le BAILLEUR donne à bail emphytéotique à l'EMPHYTEOTE, qui accepte, le bien ci-après désigné. Le présent bail est régi par les dispositions des articles L.451-1 à L. 451-13 du du code rural et de la pêche maritime, sauf les dérogations ci-après stipulées.

- EXPOSE -

L'Association immobilière Dijon Ouest est propriétaire de locaux situés 9 rue Condorcet à Dijon, constituant l'actuel Théâtre des Feuillants.

Ces locaux ont fait l'objet d'une complète rénovation par la Ville de Dijon, dans le cadre d'un bail à construction consenti par l'Association pour une durée de 30 ans, arrivant à échéance le 31 décembre 2020.

Le Théâtre des Feuillants constituant un maillon essentiel de la politique culturelle conduite par la Ville, celle-ci a sollicité de l'Association la conclusion d'un bail emphytéotique, afin de permettre le maintien de cette offre culturelle.

- DESIGNATION DU BIEN -

Territoire de la Ville de DIJON

(département de la Côte d'Or)

Dans un ensemble immobilier bâti situé 9 rue Condorcet à Dijon, cadastré section EV n° 97 de 982 m², ayant fait l'objet d'un état descriptif de division dressé par Maître Olivier BERTRAND, notaire, le 21 novembre 1991 publié au bureau des Hypothèques de Dijon les 17 janvier et 5 mars 1992 sous le volume 92P n° 657,

LE LOT N° 2, comportant la propriété exclusive et particulière dudit lot et la copropriété à concurrence des soixante dix /centièmes indivis (70/100°) du sol et des parties communes à l'ensemble de l'immeuble,

tel que ce lot existe, avec toutes ses dépendances et tous droits y attachés, sans aucune exception, ni réserve.

Le bien est remis dans l'état où il se trouve, ce que l'EMPHYTEOTE accepte, sans aucun recours possible envers le BAILLEUR, de quelque nature qu'il soit.

Précision de désignation :

Le bien dispose d'une surface de l'ordre de 1 651 m² et est notamment composé d'une salle de spectacle d'une capacité de 487 places.

- ORIGINE DE PROPRIETE -

Le bien, objet du présent bail, appartient au BAILLEUR pour les avoir acquis aux termes de l'acte suivant :

- acte reçu par Maître COLLOT et Maître DE MONJOUR, notaires à Dijon, le 04 juillet 1928 et publié aux Hypothèques de Dijon le 25 septembre 1928 volume 386 n° 5

En outre, il est indiqué que le bail à construction consenti par l'Association Immobilière Dijon Ouest au profit de la Ville de Dijon aux termes d'un acte notarié du 05 décembre 1991 reçu par Maître

BERTRAND, notaire à Dijon, enregistré à Dijon-Nord le 11 décembre 1991, bordereau 873/4, d'une durée de 30 ans prenant effet le 1er janvier 1991 cesse de produire ses effets le 31 décembre 2020, le BAILLEUR retrouvant de ce fait la pleine propriété du bien objet des présentes.

- DURÉE -

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté pour une durée de trente (30) années entières et consécutives, prenant effet à compter du 1er janvier 2021 et qui s'achèvera le 1er janvier 2051.

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

- LOYER -

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le versement d'un loyer annuel de VINGT SEPT MILLE HUIT CENT QUARANTE DEUX EUROS (27 842 €).

Il est précisé que le loyer fera l'objet chaque année d'une révision conformément à l'indice national du coût de la construction. L'indice de référence à prendre en considération sera celui du troisième trimestre de l'année précédent celle pour laquelle la révision est effectuée.

Lequel loyer sera payable trimestriellement et à terme échu, à compter de la date d'effet du présent bail.

- CHARGES ET CONDITIONS GENERALES -

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

Etat du bien : 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.

Impôts et taxes : il acquittera, à compter de la date d'effet du présent bail fixée au 1er janvier 2021 et pendant toute la durée du bail, les impôts, taxes, contributions et autres charges quelconques auxquels le bien loué peut ou pourra être assujéti. Il s'acquittera ainsi chaque année, en tant qu'emphytéote, de toutes les taxes et impositions existantes et futures relevant du propriétaire, dont la taxe foncière.

Assurances : il sera tenu de contracter toutes les assurances nécessaires, tant en ce qui concerne le bâti que les travaux, installations et aménagements qu'il réaliserait, notamment dommages aux biens, responsabilité civile, incendie, risques naturels et 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, ni recherché.

Entretien du bien : Il devra pendant toute la durée du bail conserver dans le plus parfait état d'entretien et de propreté le bien objet du présent bail, à l'exception des salles et annexes situées au sous-sol et faisant l'objet d'une condition particulière ci-après décrite, de même que les travaux et aménagements qu'il aurait effectués, lesquels resteront sa propriété pendant toute la durée du bail. L'EMPHYTEOTE devra s'assurer de la conformité du bien avec les réglementations et normes en vigueur ou à venir, concernant notamment les normes de sécurité, incendie et autres. Il aura à sa charge l'ensemble des obligations du propriétaire au sens du code civil, en particulier les grosses réparations (article 606 du code civil).

Cession – Sous-location : Il pourra céder son droit au présent bail ou le sous-louer, pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail, sous réserve du respect par le cessionnaire ou sous-locataire de l'intégralité des dispositions du présent bail, l'EMPHYTEOTE demeurant garant solidaire de cette obligation. Toute cession devra être réalisée par un avenant au présent bail, aux frais exclusifs de l'EMPHYTEOTE.

Modification du bien : L'EMPHYTEOTE aura la possibilité de procéder à ses frais, sous réserve du respect des réglementations, à des modifications de constructions, équipements, travaux, aménagements, etc. Toutefois, il ne pourra se prévaloir de cette possibilité pour changer la nature des lieux ou leur destination, sauf accord exprès et préalable du BAILLEUR, lequel sera constaté par un avenant au présent bail, portant sur l'ensemble des modifications aux clauses actuelles du bail induites par ce changement.

- CONDITIONS PARTICULIERES -

Salle de spectacles : Le BAILLEUR bénéficiera de la mise à disposition de la salle de spectacles quinze jours par an, à sa demande, pour la production de manifestations à vocation culturelle. L'EMPHYTEOTE s'oblige à consentir cette mise à disposition à titre gratuit. Les dates des mises à disposition devront faire l'objet d'une concertation et d'un accord commun entre les deux parties qui s'y obligent, celles-ci devant être fixées en tenant compte des impératifs de la programmation culturelle annuelle définie par l'EMPHYTEOTE.

Salles et annexes situées au sous-sol : Le BAILLEUR bénéficiera de la mise à disposition, à titre permanent et exclusif, de 5 salles et de leurs annexes situées au sous-sol du bien objet des présentes, étant précisé que les dépenses et frais d'entretien correspondant à ces locaux resteront à la charge entière du BAILLEUR.

- SERVITUDES -

L'EMPHYTEOTE profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien objet des présentes, 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.

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur le bien autres que celles ci-après définies 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.

Servitude de passage et d'accès : Le BAILLEUR consent à l'EMPHYTEOTE un droit de passage permanent s'exerçant sur la parcelle cadastrée section EV n° 102, fonds servant, dont il est propriétaire, afin de permettre l'accès au bien constituant le lot n° 2 de la parcelle cadastrée section EV n° 97, fonds dominant, étant également précisé que des aménagements spécifiques nécessaires à la desserte du bien et indissociables du bien ont été réalisés sur ladite parcelle. Les charges et frais d'entretien des emprises correspondantes et des aménagements resteront à la charge exclusive de l'EMPHYTEOTE.

Servitude de passage relatives aux issues de secours : Le BAILLEUR consent à l'EMPHYTEOTE un droit de passage permanent s'exerçant sur des emprises dépendant du lot n° 1 de la parcelle cadastrée section EV n° 97, fonds servant, correspondant aux issues de secours du bien constituant le lot n° 2 de ladite parcelle, fonds dominant. Les frais d'entretien de ces emprises resteront à la charge du BAILLEUR.

Servitude de passage relative à la terrasse : Le BAILLEUR consent à l'EMPHYTEOTE, au profit du lot n° 2 de la parcelle cadastrée section EV n° 97, fonds dominant, un droit de passage permanent s'exerçant sur le lot n° 1 de la parcelle cadastrée section EV n° 97, fonds servant, afin de permettre l'accès, ainsi que l'usage de la terrasse située au deuxième étage dudit lot n° 1, pour un usage à vocation professionnelle. Les frais d'entretien de la terrasse seront supportés à hauteur de 30% par le BAILLEUR et de 70% par l'EMPHYTEOTE.

Servitude de passage et d'accès au sous-sol : L'EMPHYTEOTE consent au BAILLEUR un droit de passage permanent s'exerçant à l'intérieur du lot n°2, afin de lui permettre l'accès aux 5 salles et à leurs annexes situées au sous-sol du bien, en application de la Condition particulière ci-avant relatée.

- RESILIATION PAR ANTICIPATION DU BAIL -

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

- la destination décrite dans l'Exposé 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, selon les conditions prévues dans les Charges et conditions générales du présent bail

- défaut d'exécution d'une seule des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales, après mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire et restée sans effet pendant trois mois et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause

L'EMPHYTEOTE 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 l'EMPHYTEOTE seront gérés jusqu'à leur échéance par celui-ci, sans indemnité due par le BAILLEUR.

L'EMPHYTEOTE 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.

- CADUCITE -

Le présent bail emphytéotique a pour objet de permettre à l'EMPHYTEOTE de bénéficier d'un site de diffusion culturelle, venant compléter et renforcer l'offre des lieux de spectacles et de création culturelle dont il dispose.

S'il venait à survenir une modification ou une évolution substantielles des conditions ou des caractéristiques générales de l'offre culturelle actuelle, l'EMPHYTEOTE se réserve la faculté d'invoquer la caducité du bail. En aucun cas cette caducité ne pourra être invoquée avant l'achèvement d'une période de 10 années à compter de la prise d'effet du présent bail. La résiliation anticipée motivée sera signifiée au BAILLEUR par lettre recommandée avec avis de réception, avec un préavis de six mois. Les aménagements ou améliorations qui auraient été effectués par l'EMPHYTEOTE seront attribués au BAILLEUR en intégralité, sans indemnité.

- PACTE DE PREFERENCE -

En cas de vente du bien, le BAILLEUR devra notifier à l'EMPHYTEOTE, par courrier recommandé avec accusé de réception, soit son intention de vente, soit l'identité de l'acquéreur pressenti ainsi que le prix de vente et les modalités de paiement.

L'EMPHYTEOTE devra faire connaître au BAILLEUR, dans les mêmes formes et dans un délai de trois mois à compter de la réception de la notification, son intention de mettre en œuvre le pacte de préférence. L'acte de vente devra intervenir dans un délai de trois mois à compter de la réception par le BAILLEUR de la réponse de l'EMPHYTEOTE.

A défaut de réponse de l'EMPHYTEOTE dans le délai de trois mois susvisé, il sera présumé avoir renoncé tacitement au pacte de préférence.

- CONSTITUTION ET ACQUISITION DE DROITS RÉELS -

L'EMPHYTEOTE 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.

- DIAGNOSTICS TECHNIQUES -

En considération de l'occupation du bien objet du présent bail par l'EMPHYTEOTE, le BAILLEUR est dispensé de l'établissement des diagnostics techniques.

- DESTRUCTION DU BIEN -

En cas de destruction accidentelle totale ou partielle pour quelque motif que ce soit, le BAILLEUR et l'EMPHYTEOTE détermineront d'un commun accord si il y a lieu de procéder à la reconstruction ou remise en état 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 à l'EMPHYTEOTE.

Toutefois, si les dommages sont susceptibles d'être indemnisés en totalité, que ce soit par l'assurance, les pouvoirs publics ou tout autre moyen, l'EMPHYTEOTE sera tenu à la reconstruction ou à la remise en état.

Aucune indemnité ne sera due à l'une ou l'autre des parties, sauf si la destruction peut être explicitement imputée à un défaut d'entretien manifeste de l'une ou l'autre des parties. Si nécessaire, un expert agréé pourra être missionné d'un commun accord entre les parties, à frais partagés.

- PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS -

A l'expiration du bail, par arrivée du terme, mise en œuvre de la clause de caducité ou résiliation par anticipation, l'EMPHYTEOTE remettra au BAILLEUR le bien, avec l'intégralité des ouvrages, améliorations ou aménagements intérieurs et extérieurs réalisés, à titre gratuit.

Dans tous les cas, le matériel publicitaire, ainsi que les meubles et accessoires qui ne seraient pas réputés immeubles par nature ou par destination resteront la propriété de l'EMPHYTEOTE, qui procédera à sa seule charge à leur enlèvement, sauf si celui-ci décide de les laisser en place, en accord avec le BAILLEUR.

- DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT -

S'agissant d'un bail emphytéotique conclu au profit d'une collectivité territoriale en application des articles L.1311-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, seul un droit fixe de 125 euros sera versé conformément à l'article 1048 ter du code général des impôts.

Le présent bail sera soumis à la formalité de publicité foncière. Une expédition des présentes sera déposée au service de la publicité foncière de Dijon 1 pour y être publiée, aux frais exclusifs de l'EMPHYTEOTE.

Concernant la Contribution de Sécurité Immobilière, s'agissant d'un bail conclu au profit d'une collectivité territoriale, seule une contribution fixe de 15 euros sera versée.

- TERMITES – MERULES -

Le BAILLEUR déclare que le bien n'est pas inclus dans une zone contaminée par les termites au sens de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999, ni dans une zone de présence d'un risque de mэрule.

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

- RADON -

L'article L.1333-22 du code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles situés dans les zones à potentiel radon sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes. La Commune de Dijon se situe en zone 1 (zone potentiel radon faible), dans laquelle il ne s'applique aucune obligation d'information.

- ENVIRONNEMENT -

Le BAILLEUR déclare :

- que le bien objet des présentes 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 et qu'à sa connaissance le terrain ne contient dans son sous-sol aucune pollution.

Il déclare avoir communiqué à l'EMPHYTEOTE toutes les informations en sa possession.

- ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS -

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 approuvé par arrêté préfectoral du 07 décembre 2015, 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 approuvé par arrêté préfectoral du 28 novembre 2016.

Le bien immobilier se situe dans une commune de sismicité : zone 1 - risque très faible.

La Commune de Dijon n'est pas concernée par les risques miniers.

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, un état des risques demeure annexé aux présentes.

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

L'EMPHYTEOTE 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 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, 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 cédé, 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 de l'EMPHYTEOTE.

Si l'accomplissement de cette formalité révélait l'existence d'inscription, de transcription ou de mention grevant le bien objet du présent bail du chef du BAILLEUR, celui-ci sera tenu d'en apporter mainlevée et certificat de radiation dans le délai de deux mois de la dénonciation amiable qui lui en serait faite.

- FRAIS -

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites, s'il y avait lieu, seront à la charge de l'EMPHYTEOTE 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 DIX PAGES.

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

Fait à Dijon, en deux exemplaires,

**Le Maire de la Ville de Dijon
Pour le Maire,
Le Conseiller Municipal délégué à l'énergie, au patrimoine
municipal et à la rénovation thermique des bâtiments**

**Le Président
de l'Association Immobilière
Dijon Ouest**

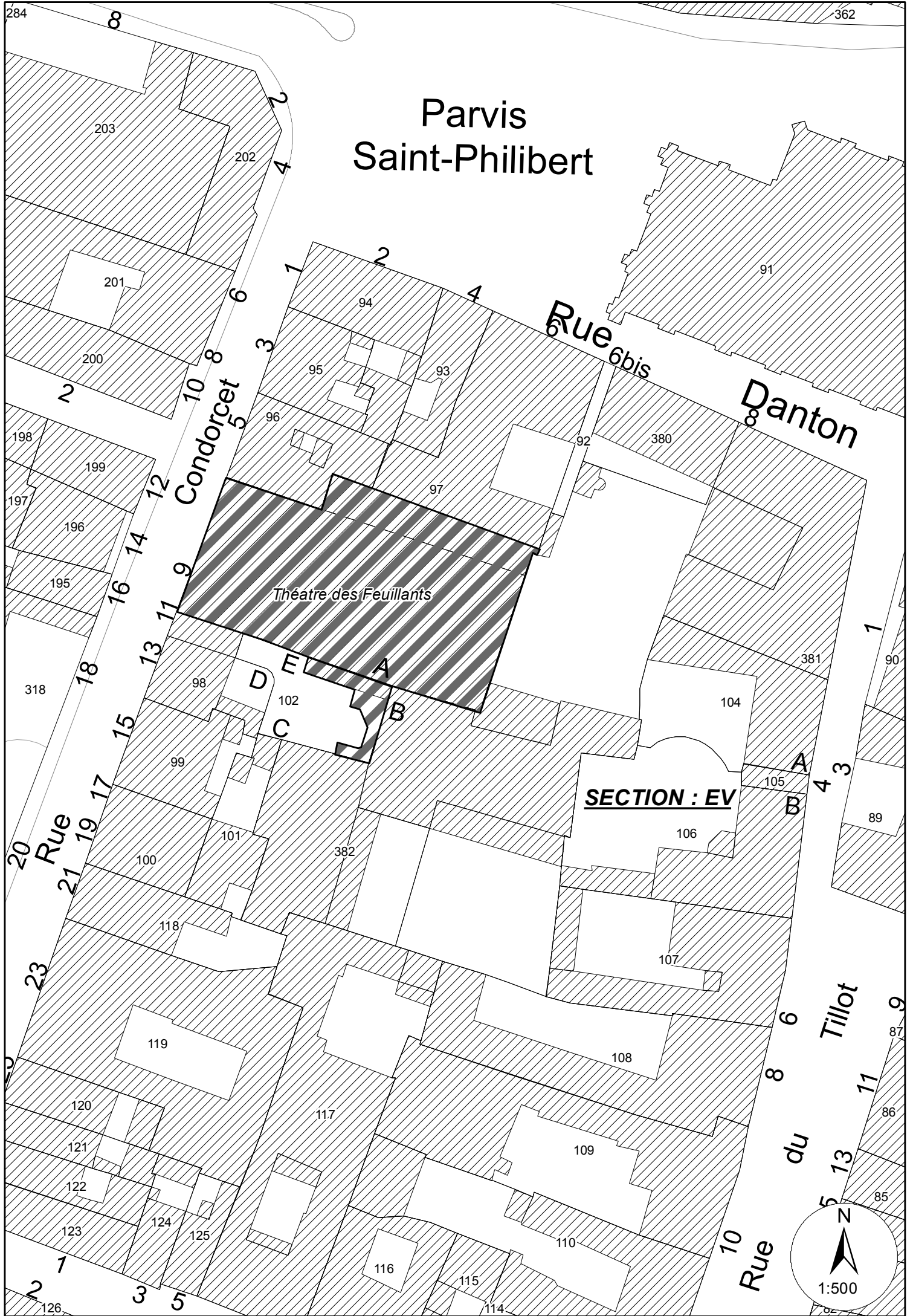
M. Jean-Patrick MASSON

M. Antoine TIERNY

Le Maire de la Ville de DIJON

M. François REBSAMEN

Parvis Saint-Philibert



SECTION : EV

Théâtre des Feuillants

