

ACTE ADMINISTRATIF
BAIL EMPHYTEOTIQUE ENTRE LA VILLE DE DIJON ET
GRAND DIJON HABITAT

14 – 16 rue Castelnau à Dijon

Projet

L'an deux mille dix neuf

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 aux affaires juridiques, agissant au nom et pour le compte de ladite Ville dont le numéro SIREN est 212 102 313, suivant arrêté municipal du 27 mars 2018 déposé en Préfecture le 4 avril 2018, habilité aux présentes par délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2019 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°) GRAND DIJON HABITAT, 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-François MACAIGNE, Directeur Général, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Bureau du Conseil d'Administration en date du 2019 déposée à la Préfecture de la Côte d'Or le 2019 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 -

A la suite de l'opération d'aménagement du Parc des Grésilles, un excédent de terrain demeurait disponible en bordure sud de ce dernier, situé 14-16 rue Castelnau à Dijon, cadastré aujourd'hui section BC n° 65. La Ville de Dijon, propriétaire, a proposé de mettre ce tènement composé de six parcelles, d'une superficie totale de 4 287 m², à disposition de l'Office public d'HLM de la Ville de Dijon, ancienne dénomination de Grand Dijon Habitat, au moyen d'un bail emphytéotique pour une opération de construction.

Mis en oeuvre à compter du 1er janvier 1986, pour une durée de 34 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2019, il a permis la réalisation d'un immeuble à usage d'habitation pouvant accueillir 44 logements. La cession proposée était consentie en contrepartie de versement unique d'un loyer de 925 000 F (141 000 €).

Aussi, dans le cadre de la politique active conduite en faveur de l'habitat, la Ville, en accord avec Grand Dijon Habitat, se propose d'établir un nouveau bail emphytéotique d'une durée de 30 ans afin de permettre le maintien pour cet immeuble d'une affectation à usage d'habitat locatif à loyer modéré.

Ce bail sera consenti moyennant le versement d'un loyer annuel symbolique de 5 €, conforme à la valeur locative évaluée par France Domaine. A l'issue du bail, les constructions édifiées par Grand Dijon Habitat ainsi que tous les travaux et aménagements réalisés reviendront à la Ville de Dijon, à titre gratuit.

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

- DESIGNATION DU BIEN -

Territoire de la Ville de DIJON

(département de la Côte d'Or)

Un ensemble immobilier situé 14-16 rue Castelnau à Dijon, cadastré section BC n° 65 regroupant d'une part les parcelles anciennement dénommées BC n° 12, 15, 58 et d'autre part les parcelles BC n° 60, 61, 64 figurant sous cette dénomination au cadastre après établissement d'un document d'arpentage n° 1807 dressé par Monsieur COLTAT, ingénieur-géomètre, le 20 novembre 1985 (document joint). Le plan de ce tènement foncier d'une superficie totale de 4 287 m², demeurera joint et annexé aux présentes.

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître ledit bien pour l'occuper 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 :

Parcelle BC n° 60 :

- acte reçu par Maître Paul TALFUMIERE, notaire à Dijon le 11 décembre 1980 et publié aux Hypothèques de Dijon le 7 janvier 1981, volume 3613 n°23.

Parcelle BC n° 12 :

- acte reçu par Maître Paul TALFUMIERE, notaire à Dijon, le 30 mars 1981 et publié aux Hypothèques de Dijon le 14 avril 1981, volume 3733 n° 9.

Parcelle BC n° 61 :

- acte reçu par Maître Paul TALFUMIERE et Maître Patrick JOUFFROY, tous deux notaires à Dijon, le 17 novembre 1981 et publié aux Hypothèques de Dijon le 1er décembre 1981, volume 3983 n°18 ;

Parcelle BC n° 64 :

Anciennement cadastrée section DA n° 233p, 234p et 271p, lieudit « Les Basses Terres », territoire de la Commune de Saint Apollinaire.

- acte reçu par Maître TALFUMIERE, notaire à Dijon, le 2 juillet 1962 et publié aux Hypothèques de Dijon le 27 juillet 1962, volume 2752 n° 60.

- acte reçu par Maître TALFUMIERE, notaire à Dijon le 26 février 1962 et publié aux Hypothèques de Dijon le 26 mars 1962, volume 2709 n°6.

- acte reçu par Maître TALFUMIERE, notaire à Dijon, le 5 mai 1962 et publié aux Hypothèques de Dijon le 6 juin 1962, volume 2735 n° 31.

Parcelles BC n° 15 et 58 :

Anciennement cadastrée section D n° 236p, 237, 238p, 239 p et 240 p, lieudit « Les Basses Terres » territoire de la Commune de Saint Apollinaire.

- acte reçu par Maître TALFUMIERE, notaire à Dijon le 29 juin 1960 et publié aux Hypothèques de Dijon le 5 juillet 1960, volume 2500 n° 29.

xxxxxxxx

- bail emphytéotique du 31 décembre 1985 consenti par la Ville de Dijon à l'Office Public d'HLM pour 34 ans à compter du 1er janvier 1986 et publié aux Hypothèques de Dijon le 15 mai 1986, volume 5553 n° 25.

- procès-verbal n° 4898 du 12 août 1987 de changement dans le numérotage cadastral des parcelles BC n° 12 - 15 - 58 - 60 – 61 - 64 réunies sous le numéro BC n° 65 et publié aux Hypothèques de Dijon le 24 août 1987, volume 6071 n° 18.

- JOUISSANCE -

Le PRENEUR aura la jouissance du bien donné à bail emphytéotique à compter du 1er janvier 2020.

- DURÉE -

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté pour une durée de trente années entières et consécutives qui commencera à courir à compter du 1er janvier 2020 et s'achevant le 31 décembre 2049.

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 de l'attribution de nouveaux locaux par le BAILLEUR.

- LOYER -

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

- SERVITUDES -

Le PRENEUR profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien 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.

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur le bien 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.

- CONDITIONS PARTICULIERES -

Affectation du bien :

Le PRENEUR s'engage à n'utiliser le bien 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.

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 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 sur la parcelle concernée par ce bail, à ses seuls frais.

Le PRENEUR 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 les obligations du propriétaire au sens du code civil, en particulier les grosses réparations (article 606 du code civil).

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 six 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 pas non plus prétendre à l'attribution d'autres locaux.

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.

- 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.

- PACTE DE PREFERENCE -

En cas de vente du bien, le BAILLEUR devra notifier au PRENEUR, 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. Le PRENEUR devra faire connaître au BAILLEUR, dans les mêmes formes et dans un délai de deux mois à compter de la réception de la notification, son intention de mettre en oeuvre 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 du PRENEUR.

A défaut de réponse du PRENEUR dans le délai de deux mois susvisé, il sera présumé avoir renoncé tacitement au pacte de préférence.

Dans le cas d'une vente au profit d'une autre collectivité territoriale ou d'une entité publique, le pacte de préférence ne sera pas applicable.

- CONSTITUTION ET ACQUISITION DE DROITS RÉELS -

Le PRENEUR pourra grever son droit au présent bail emphytéotique et les constructions qu'il a édifiées sur le terrain, de privilèges ou d'hypothèques. Toutefois, il s'engage à avoir effectué les mainlevées nécessaires au plus tard 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 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.

- 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 vénale du bien s'élève à 986 000 €.

Le représentant de l'Etablissement Public, organisme HLM, PRENEUR, requiert le bénéfice des dispositions des articles 882 du Code Général des Impôts et L.424-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, réduisant de moitié la contribution de sécurité immobilière.

- TERMITES – MERULES -

Le BAILLEUR déclare que le bien, objet des présentes, 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 oeuvre 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 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.

- 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 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.

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 :

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 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 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 ***** PAGES.

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

Fait à Dijon, en *****exemplaires,

**Le Maire de la Ville de Dijon
Pour le Maire,
L'Adjoint délégué aux finances et aux affaires juridiques**

**Le Directeur Général
de Grand Dijon Habitat**

M. Georges MAGLICA

M. Jean-François MACAIGNE

Le Maire de la Ville de DIJON

M. François REBSAMEN

