



Section : AN

Foyer "Mistral"

1:1 500

PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE
ENTRE LA VILLE DE DIJON ET CDC HABITAT-ADOMA
21-23 rue Frédéric Mistral à Dijon

L'An

Le :

BAILLEUR

La COMMUNE DE DIJON, personne morale de droit public située dans le département de la Côte d'Or, dont l'adresse est à Dijon (21000) place de la Libération, identifiée au SIREN sous le numéro 212102313, représentée par Monsieur Georges MAGLICA, Adjoint au Maire, délégué aux finances et aux affaires juridiques, agissant au nom et pour le compte de la Commune de Dijon suivant arrêté municipal du 27 mars 2018 déposé en Préfecture de la Côte d'Or le 04 avril 2018, spécialement habilité aux présentes par délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2019, déposée en Préfecture de la Côte-d'Or le xxx, dont une ampliation est demeurée annexée après mention,

ci-après dénommée « la Ville de Dijon » ou « le BAILLEUR »

D'UNE PART

EMPHYTEOTE

CDC HABITAT-ADOMA, dont le siège est à Paris (75013) 33 avenue Pierre Mendès France, identifié au SIREN sous le numéro xx représenté par son Directeur Général Monsieur Jean-Paul CLEMENT, lui-même représenté par Monsieur Grégory BISIAUX en sa qualité de Directeur de l'Etablissement Est – 17 avenue André Malraux – 57000 Metz, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes suivant délibération du Conseil d'Administration en date du xx, dont une ampliation est demeurée annexée après mention,

ci-après dénommée « CDC Habitat-ADOMA » ou « L'EMPHYTEOTE » ou « Le PRENEUR »

D'AUTRE PART

EXPOSE

La Ville de Dijon a consenti un bail emphytéotique au profit de la Société Nationale de Construction de Logements pour les Travailleurs (SONACOTRA), devenue à présent « CDC Habitat-ADOMA », ayant pour objet la construction par « La SONACOTRA » d'un foyer pour l'accueil des travailleurs isolés. Ce bail portait sur une parcelle de terrain alors cadastrée section D n°55p, n°56p, n°57p, n°58p et n°61p et aujourd'hui cadastrée section AN n°154 de 3 990 m², située 19-23 rue Frédéric Mistral.

Ledit bail emphytéotique en date du 15 décembre 1964, reçu par Maître Paul TALFUMIERE, notaire à Dijon et régulièrement publié à la Conservation des Hypothèques de Dijon, a été consenti pour une durée de 50 ans à compter du 1er janvier 1964. Il est en conséquence arrivé à expiration, la Ville de Dijon ayant retrouvé la pleine propriété du terrain et des constructions édifiées.

Aujourd'hui, il s'avère que cette résidence sociale « La Maladière » n'est plus en adéquation avec les besoins en matière d'hébergement et de conditions de logement. Les typologies proposées ne sont désormais plus adaptées aux attentes. Le bâti ne répond plus aux impératifs actuels, tant en termes d'accessibilité, que de qualité énergétique et thermique.

« CDC Habitat-ADOMA » a proposé de restructurer de cette offre d'habitat adapté, en procédant à une restructuration lourde de cet équipement, pour permettre d'offrir une capacité de 155 logements autonomes de typologies T1, T1 bis et T2, une mise aux normes portant sur l'accessibilité ainsi que sur la performance énergétique et en un réaménagement des espaces extérieurs.

Afin de permettre la réalisation de cette opération, la Ville de Dijon et « CDC Habitat-ADOMA » ont convenu de procéder à l'établissement de la présente promesse de bail emphytéotique, selon les conditions et modalités ci-après définies.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le BAILLEUR promet de donner à bail emphytéotique au PRENEUR, qui accepte et s'engage à prendre à bail emphytéotique, le bien dont la désignation suit, sous les charges et conditions ci-après définies.

DESIGNATION DU BIEN

Commune de DIJON (Côte d'Or)

Un tènement foncier bâti situé 19-23 rue Frédéric Mistral, cadastré section AN n°154 de 3 990 m².

Le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance du bien objet du présent bail emphytéotique, pour en être occupant.

Le site et le bâti sont remis dans l'état où ils se trouvent, ce que le PRENEUR accepte, sans aucun recours possible envers le BAILLEUR, de quelque nature qu'il soit.

ORIGINE DE PROPRIETE

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

–acte reçu par Maître Paul TALFUMIERE, notaire à Dijon, en date du 15 décembre 1964 publié au fichier immobilier de Dijon le 03 février 1965 - volume 3072 n° 40, portant bail emphytéotique d'une durée de cinquante années commençant à courir à compter du 1er janvier 1964, arrivé aujourd'hui à échéance.

–antérieurement, le bien appartenait au BAILLEUR pour l'avoir acquis : Partie : des Hospices civils de la Ville de Dijon aux termes d'un acte reçu par Maître Jean TALFUMIERE et Maître Augustin COLLOT, notaires à Dijon, le 12 juin 1934 publié au fichier immobilier de Dijon le 12 juillet 1934 volume 687 n°24 – Partie : de M. Charles CHEMET et Mme Marie MARCHAND son épouse aux termes d'un acte reçu par Maître Paul

TALFUMIERE le 16 février 1934 publié au fichier immobilier de Dijon le 02 mars 1964 volume 669 n° 33 – Partie : de M. Emile PETOT et Mme Fernande SORDOILLET son épouse aux termes d'un acte reçu par Maître Paul TALFUMIERE le 24 juillet 1934 publié au fichier immobilier de Dijon le 05 septembre 1934 volume 2116 n° 183 – Partie : de M. Etienne AUGRAS aux termes d'un acte reçu par Maître Paul TALFUMIERE le 27 août 1959 publié au fichier immobilier de Dijon le 28 septembre 1959 volume 17.

DUREE

Le bail emphytéotique est consenti et accepté pour une durée de soixante (60) années, entières et consécutives, à compter du jour de la signature de l'acte authentique constatant la réitération de la présente promesse de bail.

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 d'un renouvellement du bail, y compris par tacite reconduction ou de l'attribution de nouveaux locaux par le BAILLEUR.

REDEVANCE

Le bail emphytéotique est consenti et accepté moyennant le versement d'une redevance annuelle symbolique non révisable et non indexée de Cinq Euros (5 €).

La redevance sera versée annuellement à terme échu à la date anniversaire du bail par virement au Trésorier Municipal de la Ville de Dijon. Les annuités suivantes seront versées par le PRENEUR à la date anniversaire de la signature du bail.

CONDITION PARTICULIERE

Le PRENEUR s'oblige à procéder, à ses seuls frais, charges et responsabilité, à la restructuration lourde de la résidence sociale « La Maladière », afin de permettre, à l'issue des travaux à réaliser, une capacité d'habitat totale de 155 logements autonomes de typologies T1, T1 bis et T2, le respect des normes relatives aux performances énergétiques et à l'accessibilité, ainsi que le réaménagement des espaces extérieurs.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le bail emphytéotique est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes, que le PRENEUR 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, le BAILLEUR n'étant par ailleurs pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol et le sous-sol.

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

ASSURANCES : il sera tenu de contracter toutes assurances et garanties nécessaires, tant en ce qui concerne les travaux à réaliser que le bâti, et notamment les assurances constructeur, dommages-ouvrages, dommage aux biens, responsabilité civile, incendie et risques naturels. Il sera tenu de justifier de ces contrats et de l'acquittement des primes à toute demande du BAILLEUR, de manière à ce que ce dernier ne soit jamais inquiété, ni recherché.

ENTRETIEN - REPARATIONS : il devra, pendant toute la durée du bail, conserver dans le plus parfait état d'entretien l'ensemble du bâti et les espaces extérieurs, à ses seuls frais. Il devra s'assurer de la conformité des bâtiments avec les réglementations et normes en vigueur ou à venir, notamment les normes de sécurité et incendie. Il ne pourra exiger du BAILLEUR aucune réparation ou remise en état.

MODIFICATIONS DU BIEN : il aura la possibilité de procéder à ses frais, sous réserve du respect des réglementations correspondantes et de l'obtention des autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur, à des modifications de constructions, équipements ou aménagements. Toutefois, il ne pourra se prévaloir de cette possibilité pour changer la nature de la construction ou sa destination, sauf accord exprès et préalable du BAILLEUR, lequel 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.

CONSTITUTION D'HYPOTHEQUES : il pourra grever son droit au présent bail de privilèges ou hypothèques. Toutefois, il s'engage à avoir effectué les mainlevées nécessaires au plus tard à l'issue du bail.

CESSION - SOUS-LOCATION : il pourra céder son droit au présent bail ou le sous-louer, sous réserve du respect, par le cessionnaire ou sous-locataire, de l'ensemble des dispositions du présent bail, le PRENEUR demeurant garant solidaire de cette obligation. Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique auquel le BAILLEUR sera appelé, aux frais exclusifs du PRENEUR.

SERVITUDES

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

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'Immeuble objet du présent bail 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 des textes réglementaires.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

En considération de l'objet du présent bail emphytéotique, précédemment exposé et que de l'occupation des lieux par le PRENEUR, le BAILLEUR est expressément dispensé de l'établissement des diagnostics techniques.

RESILIATION PAR ANTICIPATION DU BAIL

Il est expressément stipulé que le présent bail pourra être résilié par anticipation et de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, à défaut d'exécution par le PRENEUR d'une seule des charges et conditions du bail, qui sont toutes de rigueur, après mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire restée sans effet

pendant un mois et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause, sans que le PRENEUR ne puisse prétendre au versement d'aucune indemnité.

DESTRUCTION DU BIEN, DES CONSTRUCTIONS OU AMENAGEMENTS

En cas de destruction accidentelle totale ou partielle pour quelque motif que ce soit, le BAILLEUR et le PRENEUR détermineront d'un commun accord s'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 au PRENEUR.

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

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

PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES ET AMENAGEMENTS

A l'expiration du bail par arrivée du terme ou par résiliation par anticipation, le PRENEUR remettra au BAILLEUR le bien libre de toute occupation, avec l'intégralité des constructions, ouvrages, aménagements intérieurs et extérieurs réalisés, à titre gratuit.

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.

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, le présent bail emphytéotique étant alors purement et simplement transféré, sans aucune modification.

DECLARATIONS FISCALES - FORMALITES

Le présent bail emphytéotique est dispensé de la formalité d'enregistrement.

Le présent bail emphytéotique est 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 du PRENEUR.

S'agissant d'un bail emphytéotique conclu par 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.

Concernant la Contribution de Sécurité Immobilière, s'agissant d'un bail emphytéotique conclu par une collectivité territoriale en application des dispositions des articles L.1311-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, seule une contribution fixe de 15 euros sera versée conformément à l'article 881 C du code général des impôts.

TERMITES - MERULES

Le BAILLEUR déclare que le bien, objet des présentes, n'est pas inclus dans une zone contaminée par les termites, ni dans une zone de présence d'un risque de mэрule.

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 à potentiel radon faible), dans laquelle il ne s'applique aucune obligation d'information.

RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

Le BAILLEUR déclare que la commune de Dijon est couverte par un plan de prévention de risques naturels approuvé par arrêté préfectoral du 07 décembre 2015, couvrant les risques d'inondations (débordement de l'Ouche et du Suzon, ruissellements/ravinements sur les versants et inondations associées), de mouvements et glissements 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 couverte par un 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 (arrêté préfectoral n°169 du 22 avril 2011).

Demeure ci-annexé un état des risques établi depuis moins de six mois.

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 sept arrêtés de catastrophe naturelle, à savoir : arrêté du 21 septembre 1984 suite à des inondations suite à orage de grèle du 11 juillet 1984 - arrêté du 27 avril 2001 suite à des inondations du 14 au 16 mars 2001- arrêté du 11 janvier 2005 suite à un retrait / gonflement des argiles suite à la sécheresse du 1er juillet au 30 septembre 2003 - arrêté du 9 février 2009 suite à des inondations du 10 juin 2008 - arrêté du 18 mai 2009 suite à des inondations du 12 août 2008 - arrêté du 20 juin 2013 relatif aux inondations et coulées de boue du 3 mai au 5 mai 2013 - arrêté du 20 juin 2013 relatif aux inondations et crues du 03 mai au 5 mai 2013.

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

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

CONSULTATION DES BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Il a été procédé aux consultations suivantes :

- base des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS)
- base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués (BASOL)
- base de données GEORISQUES
- base des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration (ICPE) du ministère de l'environnement

Une copie des résultats de ces consultations demeure ci-annexée.

CONDITION SUSPENSIVE

La présente promesse de bail emphytéotique est soumise à la condition suspensive suivante : que le PRENEUR obtienne les autorisations d'urbanisme permettant la réalisation de l'opération visée dans l'Exposé et faisant l'objet de la Condition particulière ci-avant. Cette condition suspensive s'entend de l'obtention des autorisations d'urbanisme purgées de tout recours des tiers et tout retrait administratif.

Le PRENEUR s'engage à procéder à l'affichage réglementaire des autorisations d'urbanisme obtenues et à en faire constater la régularité par huissier.

En cas de recours en annulation ou en suspension, le PRENEUR sera tenu d'informer le BAILLEUR dans les 8 jours, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette condition suspensive devra être levée au plus tard le 31 décembre 2020.

Dans l'hypothèse où une procédure contentieuse serait en cours à cette date, le BAILLEUR et le PRENEUR décideront d'un commun accord de la suite à donner aux présentes : soit la prolongation de la validité des présentes pour une durée à déterminer conjointement, soit la renonciation pure et simple à la présente promesse. En tout état de cause, la décision du BAILLEUR s'imposera au PRENEUR.

REGULARISATION

L'acte constatant la réitération des présentes sera régularisé par acte notarié. La signature de cet acte devra avoir lieu au plus tard le 31 décembre 2020.

FRAIS

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

ELECTION DE DOMICILE

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

DONT ACTE SUR HUIT PAGES.

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

Fait à Dijon, en 2 exemplaires

Pour la Ville de Dijon

L'Adjoint délégué

Pour CDC HABITAT-ADOMA

Le Directeur