

**ACTE ADMINISTRATIF DE PROMESSE**  
**DE BAIL EMPHYTEOTIQUE ENTRE LA VILLE DE DIJON ET**  
**LA SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE « HABELLIS »**  
**Rue Commandant Abrioux à Dijon**

**L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF**

**Le :**

**Par devant Nous, Monsieur François REBSAMEN, Maire de la Ville de Dijon,**

**ONT COMPARU**

**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 25 mars 2019, déposée en Préfecture de la Côte-d'Or le ++++++, dont une ampliation est demeurée annexée après mention,

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

**D'UNE PART**

**EMPHYTEOTE**

**LA SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE HABELLIS**, Société Anonyme d'HLM à Conseil d'Administration au capital de 36 796 245,16 euros, dont le siège est à Dijon (21000) 28 boulevard Georges Clemenceau, identifiée au SIREN sous le numéro 015450638 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Dijon, représentée par Madame Béatrice GAULARD, Directrice Générale, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes suivant délibération du Conseil d'Administration en date du 16 février 2012, dont une ampliation est demeurée annexée après mention,

ci-après dénommée « HABELLIS » ou « L'EMPHYTEOTE » ou « Le PRENEUR »

**D'AUTRE PART**

## EXPOSE

La société d'habitations à loyer modéré « Le Foyer Dijonnais » devenue à présent « HABELLIS » est bénéficiaire d'un bail emphytéotique consenti par la Ville de Dijon, en date du 10 novembre 1976, reçu par Maître Paul Talfumière, notaire, publié à la Conservation des Hypothèques le 17 décembre 1976, volume 1984 n°4, d'une durée de 65 ans arrivant à échéance le 10 novembre 2041, portant sur des parcelles de terrain situées rue Commandant Abrioux à Dijon alors cadastrées section CL n°237 de 1 756 m<sup>2</sup>, n°296 de 10 265 m<sup>2</sup> et n°295 de 404 m<sup>2</sup>, cadastrées aujourd'hui section CL n° 331 de 12 425 m<sup>2</sup>, ayant pour objet la construction par « Le Foyer Dijonnais » d'un foyer pour les travailleurs migrants.

Aujourd'hui, ce foyer n'est plus en adéquation avec les besoins en matière d'hébergement et de conditions de logement. Les typologies proposées ne sont plus adaptées aux demandes actuelles des résidents. Par ailleurs, l'obsolescence du bâti, en particulier en termes d'accessibilité, ainsi que de qualité énergétique et thermique, ne permet pas d'envisager une réhabilitation.

En considération de ces éléments, « HABELLIS » en accord avec la Ville de Dijon va procéder à la construction d'une nouvelle résidence sociale et d'une antenne de centre social, d'une surface de plancher totale de 5 002 m<sup>2</sup>, sur une emprise foncière d'environ 4 300 m<sup>2</sup>. Cette construction sera réalisée sur une partie de la parcelle ci-dessus visée cadastrée section CL n°331. Le foyer actuel fera ensuite l'objet d'une déconstruction par les soins et aux frais d'« HABELLIS ».

Afin de permettre la réalisation de cette opération, la Ville de Dijon et « HABELLIS » ont convenu de procéder d'une part, à la résiliation anticipée du bail emphytéotique précité selon les modalités et conditions précisées au paragraphe I ci-dessous et d'autre part, à l'établissement d'une promesse de bail emphytéotique.

Ceci exposé, il est convenu et arrêté ce qui suit :

### I - RESILIATION ANTICIPEE DU BAIL EMPHYTEOTIQUE DU 10 NOVEMBRE 1976

La Ville de Dijon et « HABELLIS » conviennent d'un commun accord de procéder à la résiliation anticipée du bail emphytéotique en date du 10 novembre 1976 ci-avant visé dans l'Exposé.

Cette résiliation est consentie et acceptée selon les modalités et conditions suivantes :

- absence d'indemnité ou de versement de prix de part, ni d'autre
- réalisation du désamiantage et de la démolition du foyer actuel par « HABELLIS », à ses frais exclusifs, à l'issue de la construction de la nouvelle résidence sociale, étant indiqué que la durée des travaux de désamiantage et de déconstruction est estimée à environ 6 mois
- remise à la Ville de Dijon, des emprises non comprises dans le périmètre du nouveau bail emphytéotique ci-après, étant précisé que les terrains devront être rendus purgés de toute fondation, libérés de tous déchets et remblayés aux cotes altimétriques définies en accord avec la Société Publique Locale « Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise ». Le remblaiement pourra le cas échéant être assuré par des matériaux inertes issus de la démolition, préalablement concassés avec une granulométrie inférieure à 100 mm, étant indiqué que les 30 derniers cm de couverture devront présenter une granulométrie 0/31,5.

La résiliation sera traitée par un avenant au bail emphytéotique du 10 novembre 1976, que la Ville de Dijon et « HABELLIS » s'engagent d'ores et déjà à signer et qui interviendra avant la réitération de la présente promesse de bail par acte authentique.

## **II - 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)

Une emprise d'une superficie d'environ 4 300 m<sup>2</sup>, située 26 rue Commandant Abrioux, cadastrée section CL n° 331 p, telle que matérialisée sur le plan ci-annexé.

Le PRENEUR déclare en avoir parfaite connaissance, pour l'occuper dans le cadre du bail emphytéotique ci-avant visé en date du 10 novembre 1976.

### **Formalités de division cadastrale :**

Les frais de division cadastrale et d'établissement du document de division parcellaire seront à la charge du BAILLEUR.

### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

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

–acte reçu par Maître Paul TALFUMIERE en date du 10 novembre 1976 publié au fichier immobilier de Dijon le 17 décembre 1976 - volume 1984 n° 3

–avenant administratif en date du XX XX XX, publié avant ou en même temps que les présentes, portant résiliation anticipée du bail emphytéotique du 10 novembre 1976 publié au fichier immobilier de Dijon le 17 décembre 1976 - volume 1984 n°4

### **DURÉE**

Le bail emphytéotique est consenti et accepté pour une durée de cinquante cinq (55) années, 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.

### **LOYER**

Le bail emphytéotique est consenti et accepté moyennant le versement d'un loyer annuel symbolique non révisable de UN Euro (1 €).

Lequel loyer sera versé 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.

## **CONDITIONS PARTICULIERES**

**ENGAGEMENT DE CONSTRUCTION :** Le PRENEUR s'oblige à édifier une résidence sociale de 156 logements et une antenne de centre social, d'une surface de plancher totale de 5 002 m<sup>2</sup>, ainsi que les stationnements et aménagements extérieurs correspondants, en application du permis de construire délivré à son profit par arrêté en date du 15 novembre 2018.

**CONVENTION DE LOCATION :** Le PRENEUR s'oblige à louer la construction réalisée ainsi que les aménagements et espaces extérieurs au Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de la Ville de Dijon, aux termes d'une convention de location d'une durée de 12 ans renouvelable, selon les conditions décrites dans ladite convention de location demeurée ci-annexée.

**SERVITUDE DE COUR COMMUNE :** Le PRENEUR s'engage à consentir au profit de la Ville de Dijon et de toute personne qu'elle se substituera une servitude de cour commune portant sur l'emprise matérialisée sous hachures sur le plan ci-joint, ayant notamment pour objet de permettre un usage mutualisé de la rampe d'accès véhicules, dans la perspective de la construction d'un futur programme immobilier.

## **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 nécessaires, notamment constructeur, dommages-ouvrages, dommage aux biens, responsabilité civile, incendie et risques naturels. Il sera tenu 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, ni recherché.

**ENTRETIEN - REPARATIONS :** il devra, pendant toute la durée du bail, conserver dans le plus parfait état d'entretien la construction qu'il aura édifiée, ainsi que 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, concernant notamment les normes de sécurité, incendie et autres. Il ne pourra exiger du BAILLEUR aucune réparation ou remise en état, de quelque nature que ce soit.

**MODIFICATIONS DU BIEN** : il aura la possibilité de procéder à ses frais et sous réserve du respect des réglementations correspondantes, 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 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.

**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 des Conditions particulières ci-dessus relatées. Dans tous les cas, le cessionnaire ou sous-locataire devra respecter 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 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 des textes réglementaires.

### **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 résiliation par anticipation, le PRENEUR remettra au BAILLEUR le bien libre de toute occupation, avec la construction, les ouvrages, les 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 deux 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 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.

### **DECLARATIONS FISCALES - FORMALITES**

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

Le présent bail 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 (par débordement de l'Ouche et du Suzon et par 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 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 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.

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 ci-avant dans l'Exposé. Cette condition s'entend des autorisations d'urbanisme purgées de tout recours et tout retrait.

Le PRENEUR s'engage à procéder à l'affichage réglementaire des autorisations d'urbanisme nécessaires dans les 8 jours de leur notification et à faire constater la régularité de cet affichage par huissier.

Il est précisé que le PRENEUR a obtenu le 15 novembre 2018 le permis de construire une résidence sociale de 156 logements et une antenne de centre social, d'une surface de plancher totale de 5 002 m<sup>2</sup>, ainsi que les stationnements et aménagements extérieurs correspondants.

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 1er juin 2019.

Dans l'hypothèse où une procédure contentieuse serait encore 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 administratif. La signature de cet acte devra avoir lieu au plus tard le 15 juin 2019.

### **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 NEUF 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

Le Maire de la Ville de Dijon

Pour le Maire,

L'Adjoint délégué aux finances et aux  
affaires juridiques

M. Georges MAGLICA

La Directrice Générale

de la Société Anonyme d'HLM

HABELLIS

Mme Béatrice GAULARD

Le Maire de la Ville de DIJON

M. François REBSAMEN

