

ACTE ADMINISTRATIF
BAIL EMPHYTEOTIQUE ENTRE LA VILLE DE DIJON ET
GRAND DIJON HABITAT
Rues Guy de Maupassant et de la Charmette 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 23 septembre 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 19 octobre 2018 déposée à la Préfecture de la Côte d'Or le 29 octobre 2018 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 -

Conformément aux objectifs définis par la Ville et Dijon Métropole en application du Programme Local de l'Habitat en matière de création de logements, d'insertion urbaine et de mixités sociale et fonctionnelle, la Ville envisage la réalisation d'un programme de logements locatifs de qualité sur un tènement foncier lui appartenant, préalablement désaffecté de son usage scolaire, situé à l'angle des rues Guy de Maupassant et de la Charmette à Dijon.

La Ville a fait le choix d'un parti d'aménagement avec des exigences architecturales et environnementales d'habitat durable sur ce tènement d'une superficie de 1 755 m², cadastré section AP n°455, en veillant à préserver les fonctionnalités du groupe scolaire Alain MILLOT.

Il est rappelé que suivant cette démarche qui participe également à la rationalisation et de gestion active du patrimoine, le Conseil Municipal a décidé par délibérations des 30 juin 2008 et 21 mars 2016, la cession au profit de Dijon Habitat, des deux volumes correspondant à des logements et aux anciens locaux de la crèche Varennes et constituant l'immeuble cadastré section AP n°407, d'une superficie de 199 m².

Grand Dijon Habitat a confirmé son intérêt pour une opération de construction de deux immeubles collectifs représentant un total de 25 logements pour une surface de plancher créée de 1 669 m², qui constituerait un ensemble foncier cohérent avec sa propriété bâtie cadastrée section AP n°407, suivant le permis de construire n°021 231 18 R0144 délivré le 03 avril dernier et purgé de tout recours.

Compte tenu des contraintes et de l'intérêt de cette opération d'une part, et de la volonté de la Ville de conserver la propriété pour anticiper sur l'évolution à terme des besoins en logements 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-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)

Une parcelle de terrain située à l'angle des rues Guy de Maupassant et de la Charmette à Dijon, d'une superficie de 1 755 m², cadastrée section AP n°455, tel que représenté sur le plan qui demeurera joint et annexé aux présentes.

Ladite parcelle provenant de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AP n°408, d'une superficie de 13 398 m² et dont le reliquat cadastré section AP n°454, d'une superficie de 11 618 m² restera appartenir au BAILLEUR ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage numéro 5025 A dressé par Monsieur Hugo RACINAY, géomètre expert Agence de Dijon 13 rue de la Houe 21800 Quetigny, en date du 13 décembre 2018, ci-joint et annexé après mention.

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître ledit bien pour l'avoir visité en vue des présentes et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.

- DESAFFECTATION – DECLASSEMENT -

La parcelle cadastrée section AP n°455 issue du périmètre du groupe scolaire Alain Millot (anciennement dénommé groupe scolaire des Varennes) situé rue de la Charmette, a été préalablement désaffectée de l'usage scolaire par délibération du Conseil Municipal du 21 novembre 2016, suivant l'avis favorable de Monsieur le Préfet de la Côte d'Or transmis par courrier en date du 27 septembre 2016, et déclassée du domaine public communal par délibération du 23 septembre 2019, ci-joints et annexés après mention.

- ORIGINE DE PROPRIÉTÉ-

Le bien objet du présent bail appartient au BAILLEUR en vertu de titres réguliers et non publiés en étant antérieur au 1er janvier 1956.

- JOUISSANCE-

Le PRENEUR aura la jouissance du bien donné à bail emphytéotique à compter du jour de la signature des présentes.

- 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 2074.

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 €) 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 prix 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'acquittement 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 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.

DECLARATION DU BAILLEUR :

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 de l'urbanisme, à l'exception de celles constituées par acte notarié du 16 juillet 2009 publié au service de la publicité foncière de Dijon 1 le 29 juillet 2009 volume 2009p n°6013, suivi d'une attestation rectificative publiée le 08 septembre 2009 volume 2009p n°7094. Il s'agit d'une servitude de passage et d'une servitude de passage de gaines de fluides et canalisations d'eau avec pour fonds dominant la parcelle AP n°407 et pour fonds servant la parcelle AP n°408 (extrait acte ci-annexé).

- 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 construction d'un ensemble immobilier constitué de deux bâtiments de 25 logements locatifs à loyer modéré, représentant une Surface de Plancher (SP) créée de 1 669 m² suivant le permis de construire n°021 231 18 R0144 qui lui a été délivré le 03 avril dernier.

Le PRENEUR s'engage à ce que les travaux de construction soient réalisés dans le cadre d'un chantier « propre ».

Concernant la collecte des ordures ménagères, le système sera conforme aux dispositions mises en œuvre par Dijon Métropole en matière de tri des déchets à la source.

Le PRENEUR s'engage à procéder au début des travaux de construction du programme immobilier objet du permis de construire, dans un délai de douze mois à compter de l'obtention du permis purgé.

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.

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 sur la parcelle concernée par ce bail, 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 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.

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.

- 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 terrain s'élève à 313 000 €.

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.

- 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 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.

- 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.

- 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.

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

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 HUIT 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,
L'Adjoint délégué aux finances et aux affaires juridiques**

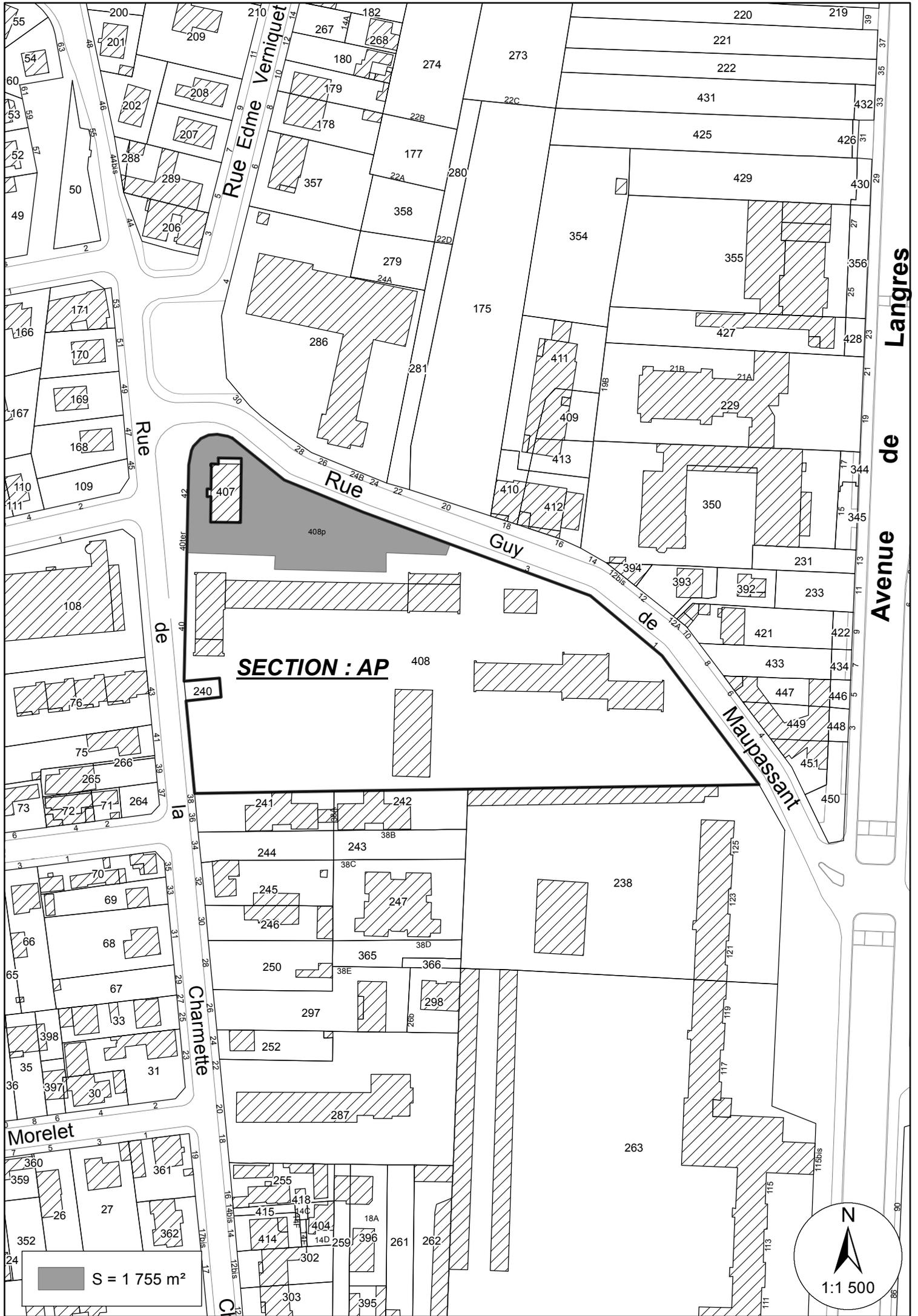
**Le Directeur Général
de Grand Dijon Habitat**

M. Georges MAGLICA

M. Jean-François MACAIGNE

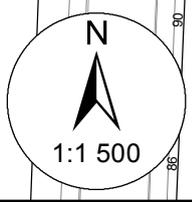
Le Maire de la Ville de DIJON

M. François REBSAMEN



SECTION : AP

S = 1 755 m²



Avenue de Langres

Rue Edme Verniquet

Rue de la Charmette

Rue Guy de Maupassant

Morelet