



ACTE ADMINISTRATIF

BAIL EMPHYTEOTIQUE

ENTRE LA VILLE DE DIJON ET HABELLIS

79 rue de Bruges à DIJON

L'an deux mille vingt-cinq

Le :

Par devant Nous, Madame Nathalie KOENDERS, Maire de la Ville de Dijon, ont comparu :

1°) **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 26 novembre 2024 déposé en Préfecture le 27 novembre 2024, habilité aux présentes par délibération du Conseil Municipal du 23 juin 2025 déposée à la Préfecture de la Côte d'Or le xxx, ci-annexée après mention,

ci-après dénommée « le BAILLEUR »

d'une part,

ET

2°) **LA SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE « HABELLIS »**, au capital de 63 275 621,48 €, dont le siège social est à DIJON (21000), 28 boulevard Georges Clemenceau, immatriculée sous le numéro SIREN 015 450 638 RCS DIJON, représentée par Madame Béatrice GAULARD, Directrice Générale, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 15 octobre 2024, ci-annexée après mention,

ci-après dénommée « le PRENEUR »

d'autre part.

Lesquels sont convenus de ce qui suit :

- PREAMBULE -

Par délibération du Conseil Municipal du 23 mars 1987, la Ville de Dijon a consenti au profit de la Société Anonyme d'HLM « Le Foyer Dijonnais » devenue depuis « HABELLIS » un bail emphytéotique portant sur des terrains situés rue de Bruges, afin de permettre la réalisation d'habitat à loyer modéré.

Ledit bail emphytéotique, conclu le 30 avril 1987 pour une durée de 34 ans et moyennant un loyer symbolique annuel de 30 F, est arrivé à expiration.

Aujourd'hui, il s'avère que les constructions ne répondent plus aux attentes, ni aux besoins et nécessitent de très lourds travaux de réhabilitation, ainsi que de mises aux normes thermiques.

HABELLIS a proposé la réalisation d'une opération de construction d'habitat locatif à loyer modéré, après déconstruction des bâtis existants. Il s'agira d'un programme de 14 logements, répartis en 3 entités d'une hauteur de R+1, disposant de jardins privatifs. Le permis de construire correspondant a été délivré le 17 mai 2024.

Ce programme répond aux objectifs de production d'habitat devant privilégier les opérations de reconversion de sites déjà urbanisés et s'inscrit dans le cadre de la politique activée menée par la Ville en faveur de la mixité sociale et du développement d'une offre qualitative d'habitat aidé.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, de l'intérêt de cette opération et afin de permettre sa réalisation, la Ville de Dijon et « HABELLIS » ont convenu de procéder à l'établissement d'un bail emphytéotique, selon les conditions et modalités ci-après définies.

Il est précisé que la cession du droit réel immobilier a fait l'objet de la délibération motivée du Conseil Municipal ci-avant visée, laquelle a été prise au vu d'un avis du Domaine du 16 mai 2025, dont une copie demeure en annexe des présentes, conformément aux dispositions de l'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales.

Le présent bail est régi par les dispositions des articles L.451-1 à L.451-13 du code rural et de la pêche maritime.

Ce bail est conclu pour permettre à HABELLIS de construire un programme immobilier de 14 logements locatifs à loyer modéré.

Monsieur Jean-Patrick MASSON, es qualité, donne à bail emphytéotique à Madame Béatrice GAULARD, es qualité, le bien dont la désignation suit, sous les charges et conditions ci-après définies.

- DESIGNATION DU BIEN -

Territoire de la Ville de DIJON (département de la Côte d'Or)

Un tènement foncier bâti situé 79 rue de Bruges à DIJON, cadastré section AO n°430 de 2 189 m².

Le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance du bien objet du présent bail emphytéotique, pour en être occupant et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.

Le site et l'ensemble des constructions édifiées 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, appartient au BAILLEUR pour l'avoir acquis aux termes des actes suivants :

- acte administratif en date du 30 avril 1987 publié au fichier immobilier de Dijon 1^{er} Bureau le 14 octobre 1987 volume 6138 n°19, portant bail emphytéotique d'une durée de trente quatre années à compter du 1^{er} mai 1987, arrivé à échéance le 30 avril 2021
- antérieurement, le bien appartenant au BAILLEUR pour l'avoir acquis d'une part, sur Mme Jeanine LOINTIER suivant jugement d'expropriation du 6 janvier 1981 publié au fichier immobilier de Dijon le 22 janvier 1981 volume 3636 n°6 et d'autre part, sur M. Et Mme MORLET suivant acte notarié reçu par Me TALFUMIERE le 08 août 1985 publié au fichier immobilier de Dijon le 20 septembre 1985 volume 5318 n° 18.

- 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 soixante (60) années entières et consécutives qui commencent à courir à compter du jour de la signature des présentes et s'achevant à pareille date en xx 2085.

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 d'un renouvellement du présent contrat, y compris par tacite reconduction, ni de l'attribution de nouveaux locaux par le BAILLEUR.

- REDEVANCE -

Le présent bail emphytéotique est consenti et accepté moyennant le versement d'une redevance annuelle de UN EURO (1,00 €), non révisable et non indexée.

Lequel loyer sera versé par virement à Monsieur le Comptable Public, après signature du bail.

Les annuités suivantes seront versées par le PRENEUR à la date anniversaire de la signature des présentes.

- CONDITION PARTICULIERE -

Le PRENEUR s'oblige à procéder, à ses seuls frais, charges et responsabilité, à la déconstruction des emprises bâties existantes, puis à la construction d'un programme immobilier de 14 logements locatifs à loyer modéré d'une surface de plancher de 922 m², en application du permis de construire délivré le 17 mai 2024, n'ayant fait l'objet d'aucun recours contentieux ou administratif.

- CHARGES ET CONDITIONS GENERALES -

Le présent 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 du présent bail emphytéotique et pendant toute la durée du bail, les impôts, taxes, contributions et autres charges quelconques auxquels le bien donné à bail, ainsi que les constructions et installations réalisées par ses soins, peut ou pourra être assujéti. Il 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, auprès d'une compagnie notoirement solvable, 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'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 l'ensemble du bâti, ainsi que les espaces extérieurs, à ses seuls frais. Il devra effectuer à ses frais et sous ses seules responsabilités et charges, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles que définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement. Il ne pourra exiger du BAILLEUR aucune réparation ou remise en état.

Il devra s'assurer, sous ses seules responsabilités et charges, de la conformité du bâtiment avec les réglementations et normes en vigueur ou à venir, notamment les normes de sécurité et incendie.

Il devra effectuer, sous ses seules responsabilités et charges, l'ensemble des prestations de maintenance préventive et curative du bâtiment édifié et des aménagements réalisés.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET MODIFICATIONS DU BIEN : il aura la possibilité de procéder à ses frais, sous réserve du respect des réglementations correspondantes, de l'autorisation d'urbanisme délivrée le 17 mai 2024 et de l'obtention de toute autre autorisation administrative requise par la réglementation en vigueur et sous réserve des droits des tiers, à toute construction, travaux, aménagements, modifications, équipements ou aménagements. Toutefois, il ne pourra se prévaloir de cette possibilité pour changer la nature de la construction ou sa destination, sauf à obtenir un accord exprès et préalable du BAILLEUR, lequel devra être constaté par un avenant portant sur les adaptations induites par cette modification et qui sera conclu pour la durée restant à courir du bail.

Il ne pourra opérer sur le bien aucun changement qui en diminue la valeur. Les constructions ou améliorations effectuées par le PRENEUR augmentant la valeur du bien ne pourront être déduites

ou donner lieu à indemnité, les constructions ou améliorations revenant au BAILLEUR de plein droit à la fin du bail, quelle qu'en soit la cause, sans indemnité.

CONSTITUTION D'HYPOTHEQUES : conformément aux articles L. 1311-2 et suivants du Code général des collectivités territoriales, le droit réel conféré au titulaire du bail, de même que les constructions, ouvrages ou aménagements dont il est propriétaire, sont susceptibles d'hypothèques pour la garantie des emprunts contractés par lui en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le bien loué. Le contrat constituant l'hypothèque doit, à peine de nullité, être approuvé par le BAILLEUR. Le PRENEUR s'engage en outre à avoir effectué les mainlevées nécessaires pour l'ensemble des sûretés instituées 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 du PRENEUR.

- SERVITUDES -

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

Le PRENEUR peut acquérir au profit du bien objet du présent bail toute servitude active, de même que le grever de toute servitude passive. Il devra en informer le BAILLEUR. Lesdites servitudes ne pourront excéder la durée du bail.

- DIAGNOSTICS TECHNIQUES -

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

- 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.

- 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, en cas de manquement aux dispositions légales ou réglementaires, 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.

Il est toutefois précisé que le BAILLEUR renonce expressément à la mise en œuvre de cette faculté de résiliation par anticipation dans le cas d'un retard ou d'un défaut de paiement de la redevance annuelle telle que fixée par les présentes, en considération de son montant symbolique.

- PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES ET AMENAGEMENTS -

A l'expiration du présent bail par arrivée du terme ou par résiliation par anticipation, le PRENEUR remettra au BAILLEUR le bien, avec l'intégralité des constructions, ouvrages, aménagements intérieurs et extérieurs réalisés, à titre gratuit, sans pouvoir prétendre à l'attribution d'aucune indemnité d'aucune sorte.

- PACTE DE PREFERENCE -

En cas de vente du bien, le BAILLEUR devra notifier au PRENEUR, par lettre recommandée 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 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 du PRENEUR.

A défaut de réponse du PRENEUR 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 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^{er} bureau 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 mérules.

Le BAILLEUR déclare ne pas avoir connaissance de la présence de tels insectes.

- 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.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

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).

Un état des risques demeure annexé aux présentes.

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 relatif aux inondations suite à orage de grêle du 11 juillet 1984,
- arrêté du 27 avril 2001 relatif aux inondations du 14 au 16 mars 2001,
- arrêté du 11 janvier 2005 relatif à un retrait / gonflement des argiles suite à la sécheresse du 1^{er} juillet au 30 septembre 2003,
- arrêté du 9 février 2009 relatif aux inondations du 10 juin 2008,
- arrêté du 18 mai 2009 relatif aux 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.

- PUBLICITE-PURGE -

Une expédition des présentes sera déposée au service de la publicité foncière de Dijon 1^{er} bureau 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 en leur domicile respectif.

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.

La Maire de la Ville de Dijon

Pour la Maire,

**Le Conseiller Municipal délégué à l'énergie, au patrimoine
municipal et à la rénovation thermique des bâtiments**

**La Directrice Générale
d'HABELLIS**

M. Jean-Patrick MASSON

Mme Béatrice GAULARD

La Maire de la Ville de DIJON

Mme Nathalie KOENDERS