Commune de MARSANNAY-LA-CÔTE

Nombre de conseillers en exercice 29
Nombre de conseillers présents 29
Nombre de votants 29

Département de la Côte d'Or
Arrondissement de DIJON
Canton de CHENÔVE

Délibération n° 2022-09

Nomenclature : 3.3.3 - baux emphytéotiques

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 8 MARS 2022

L'an deux mille vingt-deux, le huit mars, à dix-neuf heures et trente minutes, le conseil municipal de la commune de MARSANNAY-LA-CÔTE, légalement convoqué par M. Jean-Michel VERPILLOT, Maire, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie.

Date de la convocation : le 2 mars 2022

Étaient présents :
- M. Jean-Michel VERPILLOT, Maire ;
- Mmes Isabelle ALIBERT COLLOTTE, Julie BARNET, Sylvie BOUYSSOU, Corinne BUGAUT-MITTOU, Catherine CAZIN, Annick COURTOIS, Nathalie GAY, Marie GILLARD-HUGUENOT, Elsa GOUBALI, Véronique LE GRAND, Khadija MARZAQ, Catherine PAGEAUX, Maryse PATAILLE, Nicole VERPEAUX ;
- MM. Gérald BOUTET, David COLIN, Sébastien COUETTE, Emmanuel DUFOUR, Laurent FEBVAY, Frédéric FICHET, Jacquy GOUBET, Jean-François GUINOT, Éric GUYARD, Jean-Paul TRIMOULINARD.

Étaient absents et excusés :
- Mmes Sophie LAGNIER, Corinne PIOMBINO,
- MM. Dominique MARTIN, Florent ROYER.

Pouvoirs :
- Mme Sophie LAGNIER à Mme Nathalie GAY ;
- Mme Corinne PIOMBINO à Mme Maryse PATAILLE ;
- M. Dominique MARTIN à M. Jean-François GUINOT ;
- M. Florent ROYER à Mme Corinne BUGAUT.

La séance ouverte, Mmes Véronique LE GRAND et Nathalie GAY ont été désignées pour remplir les fonctions de secrétaires de séance.

BAIL EMPHYTÉOTIQUE AU BÉNÉFICE DE LA SAS « LE MARSANNAY - CAVEAU DE VIGNERONS »

Le local sis au 41 rue de Mazy sur la parcelle BM n° 475 à Marsannay-la-Côte, ancienne antenne locale de l'Office du tourisme métropolitain dans le cadre du transfert de la compétence « promotion du tourisme » dont la création d'office de tourisme », est composée :
- d'un rez-de-chaussée de 134,91 m² ;
- d'un étage de 106,18 m² de surface utile.

Cependant, cette antenne n'existe plus depuis novembre 2019 et Dijon métropole en a tiré les conséquences en décidant de désaffecter cet immeuble par délibération du 17 décembre 2020. La commune de Marsannay-la-Côte, réintégrée dans ses droits et obligations de propriétaire, a décidé de déclasser ce local communal du domaine public et de l'intégrer au domaine privé communal par délibération n° 2021-03 du 1er février 2021.

Dans le cadre de son engagement de préserver le caractère rural et viticole de Marsannay-la-Côte située dans le périmètre des Climats de Bourgogne classés au patrimoine mondial de l'UNESCO, la commune souhaite dédier ce local à un projet collectif présentant en outre un intérêt sur le plan de l'attractivité de son territoire.

Un groupement de viticulteurs, représentant plus d'une vingtaine de domaines exploitant l'appellation « Marsannay » principalement et aussi l'appellation géographique complémentaire qui pourra s'appeler demain « Coteaux du Dijonnais », a formé la SAS « Le Marsannay - Caveau de vignerons », vitrine de dégustation/vente et d'animation de ces vins.

La commune souhaite donner à bail emphytéotique administratif (conformément aux dispositions de l'article L.1311-2 du Code général des collectivités territoriales et L.451-1 du Code rural et de la pêche maritime) le rez-de-chaussée (134,91 m²) et l'étage (106,18 m²) pour une durée de 18 années entières et consécutives à la SAS « Le Marsannay - Caveau de vignerons ».

En sous-sol de l'immeuble donné à bail, le local dénommé « Cellier du Prieuré » demeure la propriété pleine et entière de la commune qui en conserve la libre disposition.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle de 2 400 € les six premières années, qui sera révisée automatiquement la septième année de + 5 % et à nouveau la treizième année de + 5 %.

Considérant l'avis des domaines établi en date du 17 février 2022 (joint en annexe),

Considérant le projet de bail emphytéotique administratif proposé par l'étude de Maître Thierry LAUREAU, notaire à DIJON (joint en annexe),

Considérant l'avis favorable de la commission « finances » réunie le 28 février 2022,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide, à l'unanimité :

⇒ **d'approuver l'établissement d'un bail emphytéotique administratif avec la SAS « Le Marsannay - Caveau de vignerons » pour l'occupation d'un local cadastré BM n° 475 (rez-de-chaussée et 1er étage) au 41 rue de Mazy à Marsannay-la-Côte, pour une durée de 18 ans, et moyennant un loyer annuel de 2 400 € les six premières années, qui sera révisé automatiquement la septième année de + 5 % et à nouveau la treizième année de + 5 % ;**

⇒ **d'autoriser M. le Maire à signer le bail emphytéotique administratif au nom de la commune ;**

⇒ **d'autoriser Monsieur le Maire à signer tout document relatif à cette affaire.**

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.
Pour extrait certifié conforme au registre,
À Marsannay-la-Côte, le 9 mars 2022

MAIRIE DE MARSANNAY-LA-CÔTE (Côte-d'Or)

Le Maire,

Jean-Michel VERPILLOT

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction régionale des Finances publiques de Bourgogne – Franche-comté et du Département de la Côte d'Or

Pôle d'évaluation domaniale

16 rue Jean Renaud
21047 DIJON CEDEX

téléphone : 03 80 28 68-63
mél. : drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Yves-Grégory DELPLANQUE

Mél. : drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03-80-28-68-63

Réf. DS : 7431242

Réf OSE : 2022-21390-04000

Le Directeur régional des Finances publiques de Bourgogne – Franche-comté et du Département de la Côte d'Or, à

Commune de Marsannay-la-Côte
A l'attention de M. Jean-Michel VERPILLOT
Place Jean Bart
21160 MARSANNAY-LA-COTE

le 17/02/2022

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR DE LA REDEVANCE ANNUELLE DANS LE CADRE D'UN BAIL EMPHYTÉOTIQUE

Désignation du bien :	Local professionnel
Adresse du bien :	41 rue de Mazy 21160 MARSANNAY-LA-COTE
Redevance annuelle hors taxe et hors charge:	2 598 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

Accusé de réception en préfecture
021-212103907-20220310-DELIB2022-09-DE
Date de télétransmission : 10/03/2022
Date de réception préfecture : 10/03/2022

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Marsannay-la-Côte

Affaire suivie par :M. Jean-Michel VERPILLOT

2 - DATE

de consultation : 18/01/2022

de réception :18/01/2022

de visite : 04/02/2022

de dossier en état :04/02/2022

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Demande d'évaluation de la redevance annuelle due, dans le cadre d'un bail emphytéotique avec un groupement de viticulteur.

La commune met à disposition les locaux de l'ancien office du tourisme.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : BM 475 d'une contenance de 426 m^2 ;

Description du bien : locaux professionnels situé dans un bâtiment ancien, élevé en R+1 sur caves.

Les locaux mis à disposition du groupement de vignerons se situent au rez-de-chaussée du bâtiment ainsi que dans les combles aménagés.

Le rez-de-chaussée surélevé est actuellement en cours de rénovation (réfection des sols) et se compose d'une grande pièce avec plafond à la française, un dégagement avec escalier menant à l'étage, sanitaires et coin cuisine. Surface utile (source consultant) : 135 m^2.

Les combles ont fait l'objet d'un aménagement en 2009 mais leur utilisation s'avère difficile dans la mesure où la charpente semi-apparente gène la circulation. Surface utile (source consultant) de 106 m^2.

Le local n'a pas fait l'objet d'une évaluation cadastrale.

Le local apparaît en bon état.

Pour l'évaluation de la valeur vénale des lots à louer, le service retiendra la surface suivante :

135 m^2 + (106 m^2 x1/3)= **170 m^2**

Le consultant indique avoir négocié une redevance annuelle de :

- 2 400 € / an sur les 6 premières années ;
- 2 520 € / an à partir de la 7e année ;
- 2 646 € / an à compter de la 13e année ;
- Soit une redevance globale de : 45 396 €

Durée du bail emphytéotique administratif : 18 ans.

Accusé de réception en préfecture
021-212103907-20220310-DELIB2022-09-DE
Date de télétransmission : 10/03/2022
Date de réception préfecture : 10/03/2022

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du Propriétaire :Commune de Marsannay-la-Côte

Situation d'occupation :estimé libre d'occupation ;

6 - URBANISME – RÉSEAUX

-

7 - DATE DE RÉFÉRENCE

-

8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur locative est déterminée par la méthode de l'apport net : cette méthode repose sur le principe selon lequel l'immobilisation du terrain ou de la construction par le bailleur doit être rémunérée. En conséquence, seul l'apport net du bailleur servira de base au calcul de la redevance. Le montant des apports respectifs du bailleur et du preneur, à la date de conclusion du bail seront déterminés. L'éventuel écart positif constaté entre ces deux apports constitue l'apport net du bailleur.

La redevance annuelle de l'immeuble est estimée à 2 598 € hors taxe et hors charge.

Marge d'appréciation : 10 %

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Un an.

10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Le Directeur régional des Finances publiques

de Bourgogne – Franche-Comté

et du département de la Côte d'Or, et par délégation,

Yves-Grégory DELPLANQUE

Inspecteur des finances publiques

Accusé de réception en préfecture
021-212103907-20220310-DELIB2022-09-DE
Date de télétransmission : 10/03/2022
Date de réception préfecture : 10/03/2022

101117505
TL/TL/SBA
L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE
A DIJON (Côte-d'Or), 23, rue Jacques Cellerier, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Thierry LAUREAU, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Boris MUGNERET, Thierry LAUREAU, Mathieu PÉRON, Ornella BERTHAUT et Jean-Henri NÉNERT, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial à DIJON,

A REÇU le présent acte contenant BAIL EMPHYTEOTIQUE à la requête des personnes ci-après identifiées.

ONT COMPARU

La **Commune de MARSANNAY-LA-CÔTE**, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Côte d'Or, dont l'adresse est à MARSANNAY-LA-CÔTE (21160), Place Jean Bart, identifiée au SIREN sous le numéro 212 103 907.

Figurant ci-après sous la dénomination **"BAILLEUR",** sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs bailleurs.

D'UNE PART

ET :
La Société dénommée « **LE MARSANNAY - Caveau de vignerons** », Société par actions simplifiée au capital de 54 000 €, dont le siège est à MARSANNAY-LA-CÔTE (21160), 41 rue de Mazy, en cours d'identification au SIREN.

Figurant ci-après sous la dénomination "**EMPHYTEOTE**" sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs preneurs.

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Commune de MARSANNAY-LA-CÔTE est représentée à l'acte par Jean-Michel VERPILLOT, Maire ;
En vertu de ++++

Accusé de réception en préfecture
021-212103907-20220310-DELIB2022-09-DE
Date de télétransmission : 10/03/2022
Date de réception préfecture : 10/03/2022

- La société « **LE MARSANNAY - Caveau de vignerons** » est représentée par Réjane PENNEQUIN ;

LESQUELS se présentent devant le notaire soussigné pour constater par acte authentique la convention de bail emphytéotique prévu à l'article L 451-1 Code rural et de la pêche maritime qu'ils viennent de conclure entre eux conformément à l'article L.1311-2 du code général des collectivités territoriales.

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

REALISATION D'UN CAVEAU DE L'APPELLATION MARSANNAY

La commune de Marsannay-la-Côte souhaite mettre à disposition d'un groupement de viticulteurs un vaste local, ancienne antenne de l'Office de tourisme métropolitain qui a fermé ses portes en 2019. Depuis la désaffectation de ce bien, en tant que bureau de l'Office de tourisme, par la délibération du 17 décembre 2020 du conseil métropolitain de Dijon Métropole, la commune dispose à nouveau de ce bien emblématique et prestigieux de son patrimoine. Elle souhaite le dédier à un projet collectif présentant un intérêt sur le plan de l'attractivité de son territoire et conforme au caractère rural et viticole de la commune située dans le périmètre des Climats de Bourgogne classés au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Il est précisé que le caractère collectif du projet qui couvre une pluralité de domaines a été déterminant dans le choix du bénéficiaire du bail emphytéotique.

Il s'agit pour le groupement bénéficiaire du bail de créer un caveau dont la vocation est de porter sur plusieurs domaines viticoles de l'appellation Marsannay principalement.

Le preneur est constitué en groupement de viticulteurs dans l'objectif déterminant de prendre en compte la diversité des « climats » ainsi que de sauvegarder la diversité des savoir-faire d'une pluralité de viticulteurs et de domaines, tout au long du processus de production, tant dans la vigne par le choix des méthodes culturales que dans la cave lors de la phase de vinification et d'élevage du vin.

Judicieusement situé le long de la route des Grands Crus et dans le périmètre cœur UNESCO des Climats du vignoble de Bourgogne, le local, objet du bail emphytéotique, sera exploité par le preneur en vue d'y créer un « caveau », vitrine de dégustation/vente et d'animation de l'appellation Marsannay et des Coteaux du Dijonnais principalement.

Ainsi l'opération envisagée par la commune de Marsannay-la-Côte présente un intérêt général en termes de patrimoine culturel, gastronomique et paysager de la commune à travers la valorisation de son terroir viticole.

La cession du droit réel immobilier par les présentes a donné lieu à délibération motivée du conseil métropolitain de Dijon Métropole du 17 décembre 2020 portant :

- sur la désaffectation du local qui était précédemment affecté à un usage public ;

- sur la dénonciation de la mise à disposition accordée précédemment à l'Office du Tourisme de Dijon Métropole ;

Accusé de réception en préfecture
021-212103907-20220310-DELIB2022-09-DE
Date de télétransmission : 10/03/2022
Date de réception préfecture : 10/03/2022

Par délibération du 1er février 2021, la commune de MARSANNAY-LA-CÔTE a décidé de déclasser du domaine public ce local, qui appartient donc, à ce jour, à son domaine privé.

Par délibération du , la commune de MARSANNAY-LA-CÔTE a marqué son accord sur les conditions et caractéristiques essentielles du bail au vu de l'avis du Domaine (rendu le 17 02 2022 conformément aux dispositions de l'article L.2241-1 du Code général des collectivités territoriales (CGCT)).

CELA AYANT ÉTÉ EXPOSÉ, IL EST CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF

Pour la réalisation de l'opération d'intérêt général, telle que décrite ci-avant dans l'exposé préalable, consistant dans la création d'un caveau dont la vocation est de porter sur plusieurs domaines viticoles de l'appellation Marsannay principalement. Le Bailleur donne à bail emphytéotique, conformément aux dispositions de l'article L.1311-2 du code général des collectivités territoriales et L. 451-1 du Code rural et de la pêche maritime, et aux conditions ci-après convenues, au Preneur, qui accepte, les biens dont la désignation suit.

Les termes employés dans le présent acte sont définis comme suit : « Le Bail » désigne le présent contrat ; « Le Bien » désigne tous biens objets du présent Bail.

Ont valeur contractuelle le présent Bail et ses annexes.

CONDITION PARTICULIÈRE

Le Bailleur consent ce bail au Preneur, à savoir la société « LE MARSANNAY - Caveau de vignerons ».

Article 1er

1. DÉSIGNATION DU BIEN IMMOBILIER DONNÉ À BAIL

Les biens désignés ci-après dont le Bailleur est propriétaire, font l'objet du présent Bail.

1.1. DÉSIGNATION

Les présentes s'appliquent à l'immeuble ci-après désigné

Commune de MARSANNAY-LA-CÔTE (21160) - 41 rue de Mazy

Un local faisant partie d'un immeuble de plus grande importance

Cadastré section BM n° 475, lieudit « 41, rue de Mazy » pour 04a 26ca.

Le bien donné à bail comprend, selon indications du plan joint en annexe, à savoir :

- Rez-de-chaussée (134,91 m²)
  - espace accueil du public et bureaux, soit 115,97 m²,
  - dégagements, cafétéria et sanitaires, soit 18,94 m².
- 1er étage (106,18 m² de surface utile)
  - comble 1 : 35,57 m²,
  - comble 2 : 57,67 m²,
  - dégagements, soit 12,94 m².

Accusé de réception en préfecture
021-212103907-20220310-DELIB2022-09-DE
Date de télétransmission : 10/03/2022
Date de réception préfecture : 10/03/2022

En sous-sol de l'immeuble donné à bail, un local dénommé « Cellier du Prieuré » demeure la propriété pleine et entière de la commune qui en conserve la libre disposition.

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance du Bien pour l'avoir vu et visité dès avant ce jour.

1.2. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le bien donné à bail appartient au Bailleur pour l'avoir acquis.

Le Bailleur déclare que ledit bien est libre de toute occupation et de toute entrave autre que les servitudes mentionnées à l'article 1.3 de la présente convention ainsi que de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel faisant obstacle à l'exécution du présent contrat.

1.3. SERVITUDES

Les servitude d'utilité publique existantes sont les suivantes :
(100 %) AC1_Ass_R500m Colombier et église Notre Dame
(100 %) AC4_Ass_SPR (AVAP) - SU1
(100 %) AC4_Ass_SPR (AVAP) - Zone globale
(100 %) PM1_Ass_PPRI - Enveloppe globale - Marsannay-la-Côte
(100 %) PM1_Ass_PPRI_BLEUE_BV - Zone bleue de ruissellement
(100 %) T7_Ass

Le Preneur fera son affaire personnelle et sans recours contre le Bailleur, des servitudes de toute nature pouvant grever le Bien.

Le Bailleur déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les immeubles loués et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

1.4. URBANISME

Le Bien est situé en zone U du plan local d'urbanisme intercommunal.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le Bien et qui résulteraient des prescriptions d'ordre réglementaire s'appliquant à la commune de Marsannay-la-Côte.

Le local fait partie d'un bâtiment identifié comme remarquable dans le site patrimonial de Dijon Métropole approuvé en janvier 2019.

2. INFORMATIONS PARTICULIÈRES SUR LE BIEN

2.1 DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le Preneur déclare avoir parfaite connaissance des documents suivants, qui lui ont été transmis préalablement aux présentes, et demeurent annexés au présent acte.

2.2 INFORMATION CONCERNANT L'ASSAINISSEMENT

Le Bailleur déclare que l'immeuble donné à bail est raccordé dans sa totalité à l'assainissement communal, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur.

Le Preneur est informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées et que les eaux pluviales ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

Accusé de réception en préfecture
021-212103907-20220310-DELIB2022-09-DE
Date de télétransmission : 10/03/2022
Date de réception préfecture : 10/03/2022

3. ÉTAT DU BIEN

Le Bailleur déclare et garantit au Preneur qu'il a porté à sa connaissance tous les éléments en sa possession relatifs à la consistance et à l'état du Bien.

Le preneur prend le Bien, qu'il déclare parfaitement connaître, dans l'état où il se trouve à la date de prise d'effet des présentes.

Le Preneur ne peut élever aucune réclamation de remise en état ou d'adjonction d'équipements supplémentaires, ni exiger du Bailleur des travaux ou réparations rendus nécessaires pour adapter le bien donné à bail aux activités que le Preneur exercera sur le Bien.

4. ÉTAT DES LIEUX ET REMISE DU BIEN AU PRENEUR

Le bien donné à bail fera l'objet d'une visite en vue de dresser un état des lieux contradictoire dans le délai de 15 jours à compter de la signature des présentes.

L'état des lieux sera signé par les Parties dans les plus brefs délais après la visite du Bien.

Le Bien sera remis par le Bailleur à la garde du Preneur à compter de la date de signature de l'état des lieux.

5. DURÉE

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de DIX-HUIT (18) années entières et consécutives, à compter de la date de signature des présentes pour se terminer le ..... (indiquer la date).

En aucun cas, le Bail ne pourra faire l'objet d'une prolongation par tacite reconduction.

À l'expiration de la durée du Bail, le Preneur, ou son ayant droit, ne pourra en aucun cas se prévaloir d'un quelconque droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement du présent contrat.

6. CONDITIONS DE JOUISSANCE

Le Preneur doit faire du Bien un usage raisonnable sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

Le Preneur s'oblige à prendre toutes dispositions et mesures nécessaires pour éviter au voisinage tout trouble de jouissance de telle sorte que le Bailleur ne puisse en aucune manière être recherché au sujet de ces troubles. Le Preneur garantit le Bailleur contre toute réclamation à cet égard.

Au cas, néanmoins, où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

6.1 ENTRETIEN, RÉPARATIONS

Le Preneur devra, pendant toute la durée du Bail, conserver en bon état d'entretien le bien donné à bail, et tous les aménagements ou nouvelles constructions qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont 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 au fur et à mesure que cela se révélera nécessaire.

Sans préjudice des obligations du Preneur mentionné à l'alinéa précédent, les parties conviennent que la chaudière est en fin de vie.

Aussi, au regard de l'équilibre du contrat au jour de sa signature et de l'affectation de la chaudière à l'ensemble de l'immeuble, y compris au chauffage du

Accusé de réception en préfecture
021-212103907-20220310-DELIB2022-09-DE
Date de télétransmission : 10/03/2022
Date de réception préfecture : 10/03/2022

Cellier en sous-sol restant la propriété pleine et entière du Bailleur, ce dernier prendra en charge le coût de remplacement de l'actuelle chaudière, s'il devait s'imposer en cours de bail, selon les modalités et conditions suivantes :

- le Preneur communiquera préalablement les documents émanant de l'entreprise de son choix justifiant de la nécessité du remplacement de la chaudière ;
- Sans pouvoir excéder un montant maximum de 5 000 € HT, le montant pris en charge par le Bailleur sera égal au montant de la facture (prix de l'équipement et de son installation) à laquelle sera déduite une franchise de 1 000 € restant à la charge du Preneur ;
- le Bailleur se réserve la possibilité de faire appel à un expert indépendant et extérieur aux parties pour confirmer et constater contradictoirement de la nécessité de procéder au remplacement de cet équipement ;
- la prise en charge prévue par les précédentes dispositions porte sur le premier remplacement de la chaudière, à l'exclusion de tout remplacement ultérieur qui s'avérerait nécessaire pour quelque cause que ce soit, qui reste à la charge du Preneur conformément à ses obligations contractuelles prévues au premier alinéa du présent article.

Le Preneur facturera au bailleur les charges correspondant aux fluides (eau/chauffage/électricité) au prorata de la consommation liée à l'usage du « Cellier » en sous-sol restant sa pleine et entière propriété. Les parties conviennent d'un montant forfaitaire de 5 % desdites charges refacturées à la commune chaque année à la date anniversaire du présent bail. Le montant forfaitaire est convenu en l'état des équipements électriques équipant le bien donné à bail. Tout branchement ou raccordement d'un nouvel équipement électrique de nature à augmenter significativement la consommation électrique donnera lieu à une révision à la baisse dans le cadre d'un accord des parties, constaté par échanges de lettres recommandées avec accusé de réception à annexer au présent Bail. A défaut d'accord trouvé dans cette hypothèse sur un nouveau montant forfaitaire, le montant refacturé sera plafonné à un montant de 1 000 € TTC.

Le bailleur se réserve la possibilité d'installer ses propres compteurs s'il souhaite payer le montant réel de ses charges. Dans cette hypothèse, il fera connaître au preneur par lettre recommandée avec accusé de réception la date arrêtée pour mettre en place ce règlement des charges au réel.

Le Preneur devra faire effectuer, à ses frais, les contrôles ou diagnostics légaux et réglementaires et les travaux permettant la mise aux normes des constructions édifiées qui s'impose au propriétaire du fait d'une disposition légale et réglementaire.

Il s'engage à effectuer à ses frais et sous sa responsabilité les prestations de maintenance préventive et curative du bien donné à bail et de tous les aménagements ou nouvelles constructions qu'il y aura apportés.

Il répondra de l'incendie conformément aux dispositions de l'article 1733 du Code civil.

Le preneur ne saurait se soustraire à ses obligations d'entretien et de réparations du Bien en délaissant le fonds.

Conformément aux dispositions de l'article L. 451-8 du Code rural et de la pêche maritime, le Preneur n'est pas obligé de reconstruire les bâtiments détruits par

Accusé de réception en préfecture
021-212103907-20220310-DELIB2022-09-DE
Date de télétransmission : 10/03/2022
Date de réception préfecture : 10/03/2022

cas fortuit, par force majeure ou en raison d'un vice de la construction antérieure au bail.

En sous-sol de l'immeuble donné à bail, un local dénommé « Cellier du Prieuré » disposant d'un accès indépendant, demeure la propriété pleine et entière de la commune.

6.2 CONSTRUCTIONS ET CHANGEMENTS OPÉRÉS SUR LE BIEN

Le Preneur pourra procéder à toutes opérations et aménagement, installations, constructions envisagées par lui, qui lui seront utiles à l'opération d'intérêt général mentionnée au paragraphe BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF.

Tous éléments d'aménagement, de constructions que le Preneur choisirait de réaliser devront l'être dans le respect de toutes réglementations et prescriptions d'urbanisme et conformément aux prescriptions réglementaires, aux obligations résultant des déclarations ou autorisations d'urbanisme et aux règles de l'art.

Le Preneur déclare s'engager à obtenir toutes les autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'installation, la mise en service, l'exploitation et l'entretien des installations actuelles et futures.

Le Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants du Bien pour l'exécution des travaux qu'il réalisera en cours de bail. Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il fait son affaire personnelle, et ce pendant la durée du Bail, de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostics, suppression ou autres.

Le Preneur ne pourra opérer sur le Bien aucun changement qui en diminue la valeur.

Le Preneur restera titulaire pendant toute la durée du présent bail, d'un droit réel sur toutes les constructions déjà édifiées, mais aussi d'un droit de propriété sur celles qui seront éventuellement édifiées, au cours du Bail, ainsi que sur tous les travaux et aménagements qui pourraient être réalisés par le Preneur sur ces constructions.

Le Preneur ne pourra ni détruire les améliorations et constructions qu'il aurait régulièrement réalisées et qui augmentent la valeur du Bien sans l'accord du Bailleur, ni réclamer à cet égard aucune indemnité.

6.3 SERVITUDES

Le Preneur peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives, et le grever de servitudes passives. Lesdites servitudes ne devront pas excéder la durée du Bail et le Bailleur devra en avoir été averti préalablement, conformément aux dispositions de l'article L. 451-9 du Code rural et de la pêche maritime.

6.4 LOCATION – CESSION – HYPOTHÈQUE

Conformément aux dispositions de l'article L. 1311-3 du Code général des collectivités territoriales, le Preneur ne peut céder les droits résultant du présent Bail qu'avec l'accord préalable et écrit du Bailleur et à une personne subrogée au Preneur dans les droits et obligations découlant du présent Bail et, le cas échéant, des conventions non détachables conclues pour la réalisation à l'opération d'intérêt général mentionnée au paragraphe BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF.

Accusé de réception en préfecture
021-212103907-20220310-DELIB2022-09-DE
Date de télétransmission : 10/03/2022
Date de réception préfecture : 10/03/2022

Toute location totale ou partielle du bien donné à bail et des immeubles édifiés éventuellement par le Preneur est librement possible.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de toute indemnité pouvant être dues en raison de cette occupation, de telle manière que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché à ce sujet.

À l'expiration du présent Bail, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le Preneur ou ses ayants-cause prendront fin de plein droit.

Conformément aux dispositions de l'article L. 1311-3 du Code général des collectivités territoriales, le Preneur peut hypothéquer les droits qu'il tient du présent Bail, de même que les ouvrages dont il est propriétaire uniquement pour la garantie des emprunts contractés par le Preneur en vue de financer la l'amélioration des ouvrages situés sur le Bien ; étant précisé que ces emprunts sont pris en compte pour la détermination du montant maximum des garanties et cautionnements qu'une collectivité territoriale est autorisée à accorder à une personne privée. Le contrat constituant l'hypothèque doit, à peine de nullité, être expressément approuvé par le Bailleur.

Ces sûretés devront se terminer impérativement au plus tard au terme du Bail.

6.5 MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL DU PRENEUR

Le Preneur devra informer, au moins 3 (trois) mois à l'avance, le Bailleur de tout projet de cession d'actions à des tiers à quelque titre et sous quelque forme que ce soit, alors même qu'elle ne porterait que sur la nue-propriété ou l'usufruit, par lettre recommandée avec accusé de réception mentionnant le nombre d'actions à céder, leur catégorie, le nom ou dénomination sociale de l'acquéreur éventuel. Les dispositions du présent article sont applicables dans tous les cas de cession entre vifs, soit à titre gratuit, soit à titre onéreux, alors même que la cession aurait lieu par voie d'adjudication publique en vertu d'une décision de justice. Ces dispositions sont également applicables en cas d'apport en société, d'apport partiel d'actif de fusion ou de scission".

6.6 IMPÔTS, TAXES ET CHARGES

Le Preneur acquittera pendant toute la durée du Bail, en sus de la redevance fixée à l'article 7 de la présente convention, à partir du jour fixé pour l'entrée en jouissance, à la décharge du Bailleur et sans répétition contre lui, les charges, taxes et contributions de toute nature auxquelles le bien donné à bail, ainsi que les installations édifiées par ses soins, sont et pourront être assujettis, de manière que le Bailleur ne soit pas inquiété ni recherché à ce sujet.

6.7 ASSURANCES

Le Preneur devra assurer les biens objets du Bail, ainsi que toute nouvelle construction ou aménagement contre l'incendie, les courts circuits, les explosions, la foudre, les bris des glaces et tous autres risques généralement assurés pour ce type d'immeuble, à une compagnie française notoirement solvable, ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins et sa responsabilité civile personnelle. Il demeure seul responsable des accidents ou dommages qui peuvent résulter de l'exécution des travaux et de l'exploitation du Bien.

Le Preneur s'engage notamment à souscrire une assurance dommages ouvrage pour la réalisation de travaux de construction.

7. REDEVANCE

Accusé de réception en préfecture
021-212103907-20220310-DELIB2022-09-DE
Date de télétransmission : 10/03/2022
Date de réception préfecture : 10/03/2022

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant une redevance principale annuelle de 2 400 € les 6 premières années, qui sera révisée automatiquement la 7e année de + 5 % et à nouveau la 13e année de + 5 %.

Il sera procédé chaque année au versement de cette redevance selon les modalités suivantes : la redevance principale annuelle sera payable à terme échu à la date anniversaire du contrat au comptable public assignataire des paiements : Comptable des finances publiques, responsable du service de gestion comptable Dijon métropole.

Le Preneur ne peut demander la réduction de la redevance pour cause de perte partielle du Bien, « de stérilité ou de privation de toute récolte à la suite de cas fortuits », conformément aux dispositions de l'article L. 451-4 du Code rural et de la pêche maritime.

En application des dispositions de l'article L. 451-6 du code précité, le Preneur ne pourra se libérer du paiement de la redevance ni se soustraire aux obligations résultant de la présente convention en délaissant le Bien.

Toute somme non réglée par le Preneur à sa date d'exigibilité portera intérêt au taux légal majoré de 2 points, après commandement de payer demeuré infructueux et jusqu'au jour du paiement effectif, sans que cela puisse nuire, pour quelque cause que ce soit, à l'application éventuelle de la clause de résiliation ci-dessous stipulée.

8. RESPONSABILITÉ – RECOURS

Le Preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le Bailleur en cas de tous dégâts causés au Bien et de tous troubles de jouissance causés par les voisins, ou les tiers, et il se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché.

9. RÉSILIATION

9.1 À L'INITIATIVE DU PRENEUR

Le Preneur pourra demander la résiliation du présent Bail en cas de destruction du bien donné à bail et non reconstruit, lorsqu'il est établi qu'il a été détruit par cas fortuit, par force majeure ou qu'il a péri par le vice de la construction antérieure au Bail.

9.2 À L'INITIATIVE DU BAILLEUR

Quel que soit le motif de résiliation, toutes constructions élevées par le Preneur et tous aménagements réalisés par lui ainsi que toutes améliorations qu'il aura apportées sur le Bien, deviendront la propriété du Bailleur. Le Bailleur sera substitué au Preneur dans les droits et les obligations du propriétaire mis à la charge de ce dernier, à l'exception de tout engagement financier.

9.2.1 MOTIFS LIES AU PRENEURLe Bailleur pourra prononcer, sans indemnité, la résiliation du présent Bail :

- lorsque le Preneur a commis des détériorations graves sur le fonds ;
- en cas d'inexécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du présent Bail par le Preneur ;
- en cas de manquement aux textes légaux et réglementaires applicables ;
- à défaut de paiement pendant deux années consécutives des échéances de la redevance ;

Accusé de réception en préfecture
021-212103907-20220310-DELIB2022-09-DE
Date de télétransmission : 10/03/2022
Date de réception préfecture : 10/03/2022

- et deux mois après une sommation d'exécuter restée en tout ou partie sans effet pendant ce délai, et contenant déclaration du Bailleur de son intention de demander la résiliation judiciaire du Bail.

En cas de modification du capital social du preneur, dont il est informé conformément à l'article 6.5 MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL DU PRENEUR, de nature à compromettre la bonne réalisation de l'opération d'intérêt general décrite au paragraphe BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF dans toutes ses dimensions et notamment la poursuite de l'objectif de diversité des domaines et des savoir-faire.
9.2.2 MOTIFS D'INTERÊT GENERAL

Pour des motifs d'intérêt général, le Bailleur pourra résilier le Bail moyennant un préavis de 12 (douze) mois. Le Preneur sera alors tenu de remettre au Bailleur le Bien en bon état d'entretien et d'utilisation. Le Preneur aura droit à une indemnité destinée à compenser le préjudice matériel, direct et certain résultant pour lui de la résiliation.

10. FIN DU BAIL

Le Preneur ne peut détruire les améliorations et constructions qu'il a réalisées et qui augmentent la valeur du fonds sans l'accord du Bailleur, ni réclamer à cet égard aucune indemnité.

À l'expiration du Bail, toutes les constructions édifiées et installations réalisées par le Preneur, comme toutes les améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront la propriété du Bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

Le Preneur devra restituer le Bien en bon état d'entretien et d'utilisation.

Dans le cas où le Preneur n'aurait pas respecté son obligation de restitution du Bien en bon état d'entretien et de réparations de toute nature, l'état des lieux de restitution comportera le relevé des travaux restant à effectuer, ainsi que l'estimation du montant de ces travaux, les frais et honoraires d'experts et d'architecte.

À défaut d'accord entre les Parties sur le relevé et l'estimation de ces travaux, il y sera procédé avec le concours d'un expert désigné d'un commun accord ou à défaut judiciairement. Les frais de cet expert incomberont au Preneur.

Le Preneur sera alors redevable envers le Bailleur d'une indemnité compensatrice du coût de ces travaux, dont le montant aura été déterminé conjointement ou avec le concours d'un expert, dans les conditions ci-dessus.

PUBLICITE FONCIÈRE

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de DIJON 1.

Le présent bail est soumis à la taxe de publicité foncière comme n'étant pas soumis à la taxe sur la valeur ajoutée et ne participant pas à une opération de construction.

La taxe de publicité foncière est due, en application des articles 689 et 742 du Code général des impôts, sur le montant cumulé des redevances et des charges, soit sur la somme de .....

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que le montant cumulé des redevances et des charges est évalué pour la durée du bail à .....

PROMESSE DE LOCATION

A l'issue du présent bail, le **BAILLEUR**, en s'obligeant personnellement et en obligeant solidairement ses ayants droit et représentants, confère à l'**EMPHYTEOTE**

Accusé de réception en préfecture
021-212103907-20220310-DELIB2022-09-DE
Date de télétransmission : 10/03/2022
Date de réception préfecture : 10/03/2022

la faculté de louer, si bon lui semble, le bien immobilier faisant l'objet du présent bail, et dont la désignation précède.

L'**EMPHYTEOTE** pourra demander prendre le BIEN à bail à charge de faire connaître son intention à cet égard par lettre recommandée adressée au BAILLEUR.

Cette demande de location ne pourra pas, en toute hypothèse, intervenir avant l'expiration du présent bail. »

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

COPIE EXÉCUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au **BAILLEUR**.

FRAIS

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail est à la charge de l'**EMPHYTEOTE,** qui s'oblige à leur paiement.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les

Accusé de réception en préfecture
021-212103907-20220310-DELIB2022-09-DE
Date de télétransmission : 10/03/2022
Date de réception préfecture : 10/03/2022

feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Accusé de réception en préfecture
021-212103907-20220310-DELIB2022-09-DE
Date de télétransmission : 10/03/2022
Date de réception préfecture : 10/03/2022