

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

ENTRE

LA VILLE DE DIJON,

Représentée par sa Maire en exercice en vertu d'une délibération du conseil municipal du 25 novembre 2024,

Ci-après dénommée « La Ville »

D'une part,

ET

L'ASSOCIATION « QLL-Quartier Libre des Lentillères »

Association régie par la loi du 1er juillet 1901 et le décret du 16 août 1901, déclarée à la préfecture de Dijon, sous le numéro W212015589 dont le siège social est situé 8 rue Amiral Pierre, 21000 Dijon.

Représentée par son président [à demander]

Ci-après dénommée « L'Association »

D'autre part,

Préalablement, il est exposé :

Les emprises correspondant à la parcelle aujourd'hui cadastrée CL 618 — d'une superficie de l'ordre de 7,04 ha, située rues Amiral Pierre, Commandant Abrioux et Philippe Guignard — étaient initialement comprises dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté, « Eco-cité Jardins des Maraîchers » (EJM) opération d'aménagement d'ensemble dont la mise en œuvre a été confiée à la SPLAAD en vertu d'une Convention de Prestations Intégrées, valant concession d'aménagement.

A la suite des acquisitions sur la SPLAAD et l'EPFL décidées par délibération du 19 juin 2023, cette zone, telle qu'identifiée ci-dessus au cadastre, est désormais propriété pleine et entière de la Ville et sera dédiée, pour l'essentiel, à la culture maraîchère et à l'agriculture urbaine en lien étroit avec la stratégie alimentaire territoriale métropolitaine.

Le périmètre de l'opération d'aménagement EJM susmentionnée porte dorénavant exclusivement sur la parcelle voisine dédiée à de l'habitat, cadastrée sous le numéro CL 619, appartenant aujourd'hui totalement à la SPLAAD à la suite des acquisitions sur l'EPFL.

Depuis plusieurs années, les deux parcelles, font l'objet d'une occupation sans droit ni titre sous l'autodénomination « Le Quartier Libre des Lentillères ».

Cette occupation, bien qu'irrégulière, s'est accompagnée de la mise en œuvre d'activités susceptibles sous certaines conditions de présenter un intérêt général notamment en matière de transition agroécologique, d'alimentation durable, de préservation de la biodiversité, de développement social et culturel.

Ces actions sont de nature à compléter l'offre sociale, culturelle, environnementale et alimentaire portées par la Ville.

En considération de l'intérêt présenté par les activités menées sur site, par la présente convention, la Ville décide d'autoriser les occupants - constitués sous la forme d'une association - à mettre en œuvre leur projet sous certaines conditions formalisées dans la présente convention et, notamment, à la condition de procéder à la libération de la parcelle CL 619, propriété de la SPLAAD en charge de son aménagement dans le cadre de l'opération EJM, selon les modalités prévues dans la convention conclue entre la SPLAAD et l'Association, en présence de la Ville, ci-annexée.

La présente convention qui n'est pas constitutive de droits réels a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'Association est autorisée, sous le régime des occupations du domaine privé, à occuper les espaces définis à l'article 1er, ainsi que les objectifs poursuivis dans le cadre de cette occupation.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1. – DESIGNATION DES LIEUX

1.1

La Ville met à la disposition de l'Association la parcelle cadastrée CL 618 située rues Amiral Pierre, Command Abrioux, Philippe Guignard et rue docteur Bertillon, relevant du domaine privé communal. La superficie totale du terrain est de l'ordre de 7, 04 ha.

1.2

À la date de signature de la présente convention, certaines constructions et installations réalisées sans autorisation administrative préalable sont présentes sur la parcelle mise à disposition. L'utilisation éventuelle de ces constructions et installations par l'Association est subordonnée à leur mise en conformité avec les normes réglementaires en vigueur.

1.3

Sont expressément exclus du périmètre de mise à disposition les bâtiments et les terrains repérés sur le plan ci-annexé actuellement occupés par des tiers.

En cas de libération de ces bâtiments et terrains, leur intégration au périmètre pourra être réalisée par avenant, lequel précisera les conditions d'occupation applicables.

ARTICLE 2. – OBJET

2.1

L'Association s'engage à mettre en œuvre, sur la parcelle mise à disposition, des activités et projets en cohérence avec son objet social, tel que défini dans ses statuts ci-annexés. Ces

activités doivent contribuer à l'intérêt général et s'inscrire dans une démarche agroécologique, alimentaire, sociale, culturelle et environnementale.

2.2

L'Association s'engage à organiser le site de manière fonctionnelle, en attribuant à chaque partie de la parcelle une affectation spécifique, conforme aux objectifs poursuivis. À ce titre, l'Association aura pour objectif de développer notamment :

- Un espace ouvert à tous les Dijonnais, favorisant l'accueil, la promenade, le développement d'actions et les échanges autour des projets portés sur le site ;
- Un espace agricole à vocation maraîchère et pédagogique permettant la transmission de savoirs et la mise en œuvre de pratiques agricoles durables ;
- Des actions autour de l'alimentation saine et durable ;
- Un espace de biodiversité favorisant la libre évolution des milieux naturels et la protection des espèces ;
- Un lieu de culture, dédié à l'expression artistique, à la création et à la diffusion d'événements culturels accessibles au plus grand nombre ;
- Des actions, visant à favoriser, la solidarité, le vivre-ensemble.

2.3

Un plan d'organisation fonctionnelle est annexé à la présente convention. Il identifie les différentes parties de la parcelle et précise leur affectation. Ce plan pourra évoluer en concertation avec la Ville, sous réserve du respect des objectifs de la présente convention et des réglementations applicables.

ARTICLE 3. –DUREE

3.1

La présente convention est conclue pour une durée de 12 années à compter de sa signature. Aux termes des 12 années, la présente convention pourra être renouvelée pour une nouvelle période de 12 ans, à la demande de l'Association.

3.2

Au moins 3 mois avant la date d'échéance, l'Association adressera par lettre recommandée avec avis de réception, une demande de reconduction. La reconduction ne pourra être tacite et devra être expressément consentie par la Ville. Dans le cas contraire, la présente convention prendra fin sans que la Ville soit tenue d'adresser un congé à l'Association. Il est précisé qu'aucune indemnité ne sera due à l'Association. L'Association disposera d'un délai de 6 mois pour quitter les lieux.

ARTICLE 4. –CLAUSE DE REVOYURE

4.1

Afin d'assurer le suivi du projet et d'adapter la mise à disposition aux évolutions des activités de l'Association, les parties conviennent de se réunir à l'issue d'un délai de 6 ans à compter de la signature de la présente convention afin de :

- Faire le bilan de la mise en œuvre des objectifs confiés à l'Association, notamment au regard de son objet social ;
- Faire le point de la conformité des usages du site avec les affectations fonctionnelles prévues ;
- Examiner les éventuelles difficultés rencontrées ou les besoins d'adaptation du projet;
- Discuter des travaux réalisés ou envisagés et de leur compatibilité avec les objectifs de la convention.

4.2. Si, à l'issue de la revoyure, il apparaît que le projet porté par l'Association répond durablement aux objectifs d'intérêt général fixés par la Ville et que les conditions juridiques et techniques le permettent, les parties pourront envisager une prolongation de la convention initiale d'une durée supplémentaire de 6 années, ce qui amènerait à étendre la durée de la convention à 18 ans.

Six mois avant l'échéance du **délai prévu pour la revoyure**, chaque partie s'engage à alerter l'autre, par écrit, de sa volonté d'activer la clause de revoyure prévue au contrat.

Cette alerte réciproque a pour objet de permettre aux parties d'examiner, dans un délai suffisant, les éventuelles adaptations à apporter à la convention

ARTICLE 5. – RESORPTION DES INSTALLATIONS PRECAIRES

L'Association reconnaît que des caravanes ou abris précaires ont été installés ou construits sur le site et en particulier à l'intérieur des zones dites « de constructions légères » identifiée dans le plan annexé.

L'Association s'engage à retirer, dans un délai de 5 ans à compter de la signature de la convention toute installation précaire présente sur le site (caravanes, cabane ou tout aménagement ne répondant pas aux règles de sécurité, de salubrité ou d'urbanisme, **à l'exclusion des abris de jardin liés à l'activité agricole**).

L'association poursuit ses efforts pour remplacer, retirer toute installation précaire présente sur le site.

ARTICLE 6. – TRAVAUX, AMENAGEMENTS ET TRANSFORMATIONS

6.1 – Constructions légères

A l'intérieur des zones dites « de constructions légères » identifiées dans le plan annexé, la Ville autorise le remplacement de l'habitat précaire ou insalubre par des structures démontables ou transportables, conçues pour répondre aux besoins du projet associatif et respectant les normes de sécurité, de salubrité et d'urbanisme et s'intégrant harmonieusement dans le site.

Les parties conviennent que ces structures ne devront pas constituer pas des constructions permanentes et que leur occupation est exclusivement liée à la réalisation du projet associatif conformément aux dispositions de l'article 8 ci-dessous.

L'Association et la Ville conviennent d'élaborer ensemble un plan d'aménagement des espaces notamment pour garantir une cohérence d'ensemble du site sa sécurité et son accessibilité.

Ce plan sera établi de manière concertée, validé par la Ville, et pourra être ajusté en fonction des besoins et des contraintes réglementaires.

La Ville s'engage à accompagner l'Association dans cette démarche en fournissant les informations réglementaires, organisant des réunions de travail, facilitant les échanges avec les services compétents. La Ville pourra également accompagner l'association dans un plan de gestion du site en matière de biodiversité.

6.2 – Etablissements exploités par l'Association

6.2.1 Mise aux normes des établissements existants

L'Association reconnaît que les aménagements des bâtiments « Maison commune » et « Grange rose » ont été aménagés par l'Association antérieurement à la conclusion de la convention et donc sans que la Ville y ait consenti.

La Ville accepte leur ouverture au public sous réserve de leur mise en conformité aux normes applicables en matière de sécurité, d'accessibilité et de salubrité, conformément à la réglementation des ERP.

La Ville n'ayant pas vocation à aménager des établissements sur ce site, par nature privés, leur aménagement relève de l'unique initiative de l'Association.

Aussi, l'ensemble des travaux et mesures nécessaires à la mise aux normes de ces ERP est à la charge de l'Association y compris ceux incombant au propriétaire.

Sans préjudice de l'accès par la commission de sécurité, la Ville, en tant que propriétaire, se réserve un droit de visite et de vérification des installations afin de s'assurer du respect des obligations contractuelles de l'Association et de la réglementation, notamment celle relatives aux ERP.

6.2.2 Conditions d'ouverture de nouveaux établissements

L'Association sollicite l'agrément de la Ville sur tout projet de construction ou d'aménagement d'un nouvel établissement porté par l'Association notamment dans le cadre de la relocalisation d'activités présentes sur la parcelle CL 619, propriété de la SPLAAD.

La Ville devra être informée par écrit du projet et disposera d'un délai de 1 mois à réception de l'écrit pour donner ou refuser son agrément.

Le projet adressé à la Ville comprendra un plan masse comportant notamment les informations quant à la destination des surfaces.

A défaut de réponse expresse de la Ville, le projet sera réputé agréé.

Cet agrément ne vaut pas autorisation d'urbanisme au sens du code de l'urbanisme. Il ne dispense pas L'Association de solliciter, le cas échéant, les autorisations administratives requises pour la réalisation du projet envisagé.

L'ensemble des travaux et mesures nécessaires à la mise aux normes de ces ERP est à la charge de l'Association y compris ceux incombant au propriétaire.

En cas de réalisation non conforme aux prescriptions réglementaires ou aux recommandations formulées par la Ville, l'Association en assume seule la responsabilité et les frais de remise en état.

6.3 – Responsabilité de l'Association

En sa qualité de maître d'ouvrage, l'Association est responsable des travaux, aménagements ou transformations réalisés sans que la Ville ne soit ni inquiétée ni recherchée.

6.4– Travaux réalisés par la Ville

La Ville pourra réaliser des travaux d'aménagements de type « cheminements » permettant l'ouverture et l'accessibilité du site à l'ensemble des publics.

6.5 – Sort des constructions

En cas de non reconduction de la présente convention, quelle qu'en soit la cause, les ouvrages de caractère permanent deviendront la propriété de la Ville. Une indemnité sera due à l'Association après évaluation par France Domaine, selon les règles applicables en matière d'évaluation domaniale.

L'Association pourra enlever les structures démontables ou transportables dites constructions légères visées au point 1 ci-dessus. Les installations qui n'auront pas été déposées par l'Association deviendront la propriété de la Ville de Dijon, sans indemnité.

ARTICLE 7. –ENTRETIEN-REPARATIONS

7.1

L'Association prendra en charge et veillera au bon entretien des espaces extérieurs, des constructions existantes, des aménagements et transformations.

7.2

Elle s'assurera du bon entretien et de la propreté des espaces, du bon fonctionnement et de la maintenance des réseaux et installations concernant notamment l'eau, l'électricité ... et de manière générale de tous les équipements permettant l'accessibilité du bien mis à disposition, notamment pour les visiteurs, les personnes à mobilité réduite et les services municipaux.

7.3

L'Association s'engage à procéder, dès la signature de la présente convention, aux démarches nécessaires au raccordement des installations qu'elle occupe aux réseaux publics (eau, électricité, assainissement, etc.), dans le respect des prescriptions techniques et réglementaires en vigueur.

Elle s'engage également à transmettre à la Ville, dans un délai **de X jours** à compter de la signature de la présente convention, une copie des contrats de raccordement effectués auprès des opérateurs ou gestionnaires de réseaux concernés.

ARTICLE 8. – MODALITES D'OCCUPATION DES LIEUX

8.1

La présente convention ne confère aucun droit réel sur la propriété mise à sa disposition.

8.2

L'Association devra occuper personnellement les lieux mis à disposition sans pouvoir céder son droit d'occupation à quiconque. Elle ne pourra y exercer que les seules activités définies dans les statuts de l'Association ce qui peut comprendre l'hébergement de certains membres bénévoles de ladite association ou des personnes participant à ses activités dans le respect de l'article 9 ci-dessous.

Toute activité de logement susceptible de conférer des droits reconnus aux locataires en vertu du statut du bail d'habitation selon la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs est formellement proscrite.

8.3

L'Association fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de la parcelle mise à sa disposition.

ARTICLE 9. – RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES ET AUTRES

L'Association se conformera aux prescriptions et aux normes de la législation et de la réglementation en ce qui concerne la salubrité, l'élimination des déchets, l'hygiène, la sécurité de façon à ce que la Ville ne puisse être ni inquiétée, ni recherchée.

ARTICLE 10. –Anticipation et organisation de la gestion des déchets

L'association s'engage à anticiper et organiser la gestion des déchets générés par ses activités sur le site.

À ce titre, elle devra :

- 1) Prévenir et réduire la production de déchets en adoptant des pratiques écoresponsables ;
- 2) Assurer le tri sélectif selon la réglementation et les consignes communales ;
- 3) Valoriser les déchets (réutilisation, recyclage, compostage) ;
- 4) Élaborer une charte de gestion précisant les moyens de collecte, stockage et évacuation.

La Ville mettra à disposition des points de collecte adaptés. L'association reste responsable du bon usage de ces équipements.

ARTICLE 11. – RECLAMATION DES TIERS OU CONTRE DES TIERS

11.1

Les droits de tiers et obligations, de quelque nature que ce soit, résultant de la jouissance de la propriété sont à la charge exclusive de l'Association, qui en assumera seule les conséquences et responsabilité.

11.2

L'Association fera son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, de toute réclamation et de tout litige faits par des voisins ou des tiers, notamment pour bruit ou troubles de jouissance causés du fait de son occupation par elle ou par des personnes qu'elle aura introduites ou laissées pénétrer dans les lieux.

ARTICLE 12. – ASSURANCES

12.1

La Ville déclare avoir souscrit toute assurance lui incombant en tant que propriétaire non occupant.

12.2

L'Association s'engage à souscrire toute assurance lui incombant en sa qualité d'occupant, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable, contre l'incendie et tous risques liés à son occupation, y compris contre les recours des voisins ou des tiers, au titre de sa propre responsabilité civile, au titre de ses propres risques locatifs, ainsi qu'au titre de l'ensemble des risques liés à l'usage et activités exercés dans les lieux.

12.3

La présentation du contrat couvrant ces risques s'effectuera à toute réquisition et en tout état de cause, une attestation en prouvant l'existence doit être fournie dès la signature de la présente convention.

ARTICLE 13. – LOYER-CHARGES

13.1

La présente convention est consentie à titre gratuit.

13.2

L'ensemble des charges locatives et notamment les abonnements et consommations d'eau, électricité, téléphone, chauffage, entretien et maintenance des réseaux et installations sont à la charge de l'Association ou de tout occupant de son chef.

ARTICLE 14. – IMPOTS ET TAXES

14.1

La Ville conservera à sa charge les impôts et taxes lui incombant en sa qualité de propriétaire.

14.2

L'Association aura à sa charge les impôts et taxes lui incombant en sa qualité d'occupant.

ARTICLE 15. – VISITE DES LIEUX

15.1

L'Association devra laisser les représentants de la Ville, ses agents et ses entrepreneurs pénétrer dans les lieux pour les visiter. L'Association en sera avisée 72 heures à l'avance par tous moyens d'information, sauf en cas d'urgence.

15.2

La Ville se réserve notamment le droit de faire procéder à tout contrôle de sécurité, à faire visiter toute commission et personne habilitées, afin de vérifier le maintien de la conformité des lieux avec la législation et la réglementation relatives à l'accueil du public et aux ERP.

ARTICLE 16. – RESILIATION ANTICIPEE DE LA CONVENTION

16.1

En cas de manquement constaté dans l'exécution de la convention, préalablement à toute mise en demeure, la Ville de Dijon porte à la connaissance de l'Association, par tout moyen écrit, les faits qui lui sont reprochés et l'invite à présenter ses observations.

À défaut de solution de régularisation satisfaisante, la Ville peut engager la procédure de mise en demeure dans les conditions prévues au point 16.2 ci- dessous.

16.2

En cas de non-respect d'une disposition de la présente convention, la Ville adressera à l'Association une sommation d'exécuter, par lettre recommandée avec avis de réception.

Si cette sommation n'est pas suivie d'effet dans un délai de 6 mois, la présente convention pourra être résiliée de plein droit par la Ville, sans préjudice d'éventuels dommages et intérêts.

L'Association devra quitter les lieux sans délai, la Ville se réservant le droit de les faire libérer par tous moyens légaux.

Cette résiliation de plein droit sera prononcée notamment dans le cas où :

- les conditions de sécurité et d'accueil du public ne sont pas conformes à la législation et à la réglementation, après constatation par toute personne habilitée ;
- l'occupation entraîne des condamnations judiciaires pour troubles à l'ordre public constatés sur site, imputables aux membres de l'Association, occupants ou personnes accueillies.

16.3

La présente convention pourra également être résiliée de plein droit, sans mise en demeure préalable, dans le cas où l'Association manquerait aux obligations prévues dans la convention conclue avec la SPLAAD en présence de la Ville de Dijon, portant sur la mise à disposition de la parcelle CL 619 située rues Amiral Pierre et Mail Capitaine Guynemer.

En particulier, la présente convention sera résiliée de plein droit si l'Association ne procède pas à la libération effective de la parcelle CL 619 précitée en violation des engagements

contractuels souscrits dans le cadre de la convention conclue avec la SPLAAD en présence de la Ville de Dijon.

ARTICLE 17 – CLAUSE INDISSOCIABILITE

17.1

La présente convention et celle conclue avec la SPLAAD en présence de la Ville de Dijon ci-annexée sont conclues de manière indissociable. Elles forment un ensemble contractuel unique et indivisible.

En conséquence, la disparition de l'une des conventions, pour toute cause autre que l'expiration à échéance d'une convention, entraînera automatiquement la disparition de l'autre convention, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure ou d'une décision judiciaire.

17.2

Les parties reconnaissent que les engagements pris dans chacune des conventions sont interdépendants et que la disparition de l'une rend impossible la poursuite de l'autre.

ARTICLE 18. –DROITS DE TIMBRE ET D'ENREGISTREMENT

La présente convention est exonérée de droits d'enregistrement.

Fait et passé à Dijon en 2 exemplaires originaux,

Le

La Maire de la Ville de Dijon	
Le Président de l'Association « Les Lentillères »	

Annexes à lister :