

Certifié conforme à l'acte transmis au contrôle de légalité



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise

Séance du jeudi 21 juin 2012

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : Mme KOENDERS et M. TRAHARD

Convocation envoyée le 14 juin 2012

Publié le 22 juin 2012

Nombre de membres du Conseil de Communauté : 82

Nombre de présents participant au vote : 58

Nombre de membres en exercice : 82

Nombre de procurations : 17

Membres présents :

M. François REBSAMEN	M. Patrick MOREAU	M. Franck MELOTTE
M. Pierre PRIBETICH	M. Dominique GRIMPRET	M. Louis LAURENT
M. Jean ESMONIN	M. Didier MARTIN	M. Roland PONSAA
M. Gilbert MENUT	M. Jean-Pierre SOUMIER	M. Michel ROTGER
Mme Colette POPARD	M. André GERVAIS	Mme Christine MASSU
M. Rémi DETANG	M. Joël MEKHANTAR	Mme Dominique BEGIN-CLAUDET
M. Jean-Patrick MASSON	M. Philippe DELVALEE	M. Michel FORQUET
M. José ALMEIDA	Mme Christine DURNERIN	Mme Claude DARCIAUX
M. Jean-François DODET	Mme Elizabeth REVEL	M. Nicolas BOURNY
M. François DESEILLE	Mme Nathalie KOENDERS	M. Jean-Philippe SCHMITT
M. Michel JULIEN	Mme Marie-Josèphe DURNET-ARCHEREY	M. Philippe GUYARD
Mme Marie-Françoise PETEL	M. Alain MARCHAND	M. Pierre-Olivier LEFEBVRE
M. Gérard DUPIRE	M. Mohammed IZIMER	M. Jean-Claude GIRARD
M. Jean-François GONDELLIER	Mme Hélène ROY	Mme Françoise EHRE
Mme Catherine HERVIEU	Mme Jacqueline GARRET-RICHARD	Mme Geneviève BILLAUT
M. François-André ALLAERT	Mme Joëlle LEMOUZY	M. Rémi DELATTE
M. Jean-Claude DOUHAI	M. Jean-Yves PIAN	M. Norbert CHEVIGNY
M. Jean-Paul HESSE	M. Philippe CARBONNEL	M. Gilles TRAHARD
Mme Badiaâ MASLOUHI	M. Alain LINGER	Mme Noëlle CABBILLARD.
M. Yves BERTELOOT		

Membres absents :

M. Patrick CHAUPUIS	M. Laurent GRANDGUILLAUME pouvoir à M. Pierre PRIBETICH
M. Alain MILLOT	M. Benoît BORDAT pouvoir à M. Dominique GRIMPRET
M. Georges MAGLICA	M. Christophe BERTHIER pouvoir à M. François DESEILLE
Mme Stéphanie MODDE	Mme Anne DILLENSEGER pouvoir à M. Mohammed IZIMER
M. Gilles MATHEY	M. Mohamed BEKHTAOUI pouvoir à Mme Colette POPARD
M. Murat BAYAM	Mme Françoise TENENBAUM pouvoir à M. Alain MARCHAND
M. Philippe BELLEVILLE	Mme Nelly METGE pouvoir à Mme Hélène ROY
	Mme Elisabeth BIOT pouvoir à Mme Badiaâ MASLOUHI
	Mme Christine MARTIN pouvoir à M. Jean-Yves PIAN
	Mme Myriam BERNARD pouvoir à M. Joël MEKHANTAR
	M. Lucien BRENOT pouvoir à M. Michel ROTGER
	M. François NOWOTNY pouvoir à Mme Christine MASSU
	M. Claude PICARD pouvoir à Mme Marie-Françoise PETEL
	M. Gaston FOUCHERES pouvoir à M. Mohammed IZIMER
	M. Pierre PETITJEAN pouvoir à M. Jean-Pierre SOUMIER
	M. Patrick BAUDEMONT pouvoir à Mme Geneviève BILLAUT
	M. Michel BACHELARD pouvoir à M. Rémi DETANG.

OBJET : HABITAT, POLITIQUE DE LA VILLE ET URBANISME

**Dijon - 46-48 avenue du Drapeau - Réalisation d'un programme immobilier -
Cession d'un tènement foncier par promesse synallagmatique de vente à Edifipierre**

Le Grand Dijon est propriétaire d'un tènement foncier situé 46-48 avenue du Drapeau, cadastré section AT n°97p et 98p, d'une superficie d'environ 923 m².

Dans le cadre d'une politique active en faveur de l'habitat, notamment au travers de l'application de son Programme Local de l'Habitat et au vu des besoins en logements exprimés, des enjeux de parcours résidentiels et d'accueil de nouveaux ménages, le Grand Dijon souhaite que sur ce tènement foncier, situé en centralité, desservi par le tramway, soit réalisé un programme de logements au statut d'occupation diversifié comprenant du locatif à loyer modéré et de l'accession libre.

Edifipierre a confirmé son intérêt pour cette opération. Le programme immobilier envisagé compte 24 logements pour une surface de plancher minimum de 1 939 m².

Ce projet repose sur la construction de deux bâtiments, l'un à R + 4 sur l'avenue du Drapeau et l'autre à R + 3 + attique sur la rue Lafayette avec du stationnement enterré qui permettra de libérer au maximum en surface le terrain pour offrir des espaces verts de qualité.

La programmation habitat est la suivante :

- 50 % de la surface de plancher affectée à des logements locatifs à loyer modéré équivalents à environ 12 logements cédés en VEFA à l'OPAC de Dijon, moyennant le prix ferme et définitif de 1 900 € HT le m² de surface habitable, stationnement compris,
- 50% de la surface de plancher dédiée à de l'accession libre correspondant à environ 12 logements.

Les rez-de-chaussée situés sur l'avenue du Drapeau comporteront des cellules à vocation d'activités tertiaires (commerces, bureaux) pour une surface totale de l'ordre de 150 m² de surface de plancher.

Pour répondre aux ambitions fortes du Grand Dijon en matière d'écologie urbaine et d'éco-construction, le projet proposé répondra aux exigences environnementales d'habitat durable et s'inscrira dans une démarche de certification Habitat et Environnement Bâtiment Basse Consommation (BBC) Effinergie. L'opération sera par ailleurs raccordée au réseau de chaleur urbain.

Une servitude réelle et perpétuelle de passage public d'une emprise d'environ 9 m² sera consentie au profit de la Ville de Dijon à titre gratuit afin d'améliorer le confort des piétons après leur traversée de la rue Lafayette.

Cette servitude cadastrée section AT n°98p située 46, avenue du Drapeau, constitue une condition suspensive de la cession par le Grand Dijon au profit de la société Edifipierre, du tènement 46-48, avenue du Drapeau, et deviendra effective à la date d'achèvement des travaux de construction du programme immobilier.

Au vu des éléments de programmation, notamment la VEFA destinée au logement à loyer modéré, et des caractéristiques du projet immobilier, Edifipierre propose au Grand Dijon un prix de cession à hauteur d'environ 232 € HT le m² de surface de plancher, sur la base d'une surface de plancher de 1 939 m², soit un montant total de 450 000 € HT conforme à l'évaluation de France Domaine.

La cession se traduira par l'établissement d'une promesse synallagmatique de vente assortie d'une condition suspensive liée à l'obtention du permis de construire devenu définitif par l'absence de recours des tiers et de retrait administratif.

Le prix sera versé intégralement à la signature de l'acte de vente.

Cette opération, dans ses caractéristiques, répond aux objectifs que se sont fixés la Ville et le Grand Dijon en matière de développement de l'habitat conjuguant notamment qualité environnementale, mixité sociale et diversité dans les usages.

Vu l'avis de la Commission

LE CONSEIL,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,
DÉCIDE :

- **d'autoriser** la cession à Edifipierre, représentée par Monsieur Pascal PAGAND, Directeur Général, 38 rue Jacques Cellerier - 21000 Dijon, de ce tènement foncier libre d'occupation, d'environ 923 m², situé 46-48 avenue du Drapeau, cadastré section AT n°97p et n° 98p, moyennant un prix de cession de 450 000 € HT, correspondant à un montant de l'ordre de 232 € HT le m² de surface de plancher, sur la base de 1 939 m² de surface de plancher. Le prix de vente sera majoré de la taxe sur la valeur ajoutée, au taux en vigueur le jour de la signature de l'acte de vente et il sera versé intégralement à la signature de l'acte ;
- **de dire** qu'il sera procédé à cette cession par promesse synallagmatique de vente, puis par acte notarié ;
- **d'approuver** le projet de promesse synallagmatique de vente et m'autoriser à y apporter, le cas échéant, des modifications de détail ne remettant pas en cause son économie générale ;
- **d'autoriser** Monsieur le Président à signer, au nom de la Communauté de l'agglomération dijonnaise, tous actes et documents à intervenir en vue de régulariser ce dossier et Monsieur le Trésorier à percevoir le produit de la vente.

COMPROMIS DE VENTE
GRAND DIJON
/
EDIFIPIERRE BOURGOGNE FRANCHE COMTE

ENTRE LES SOUSSIGNES, respectivement dénommés le "VENDEUR" et "L'ACQUEREUR", dont l'état civil est établi ci-dessous (étant ici précisé qu'il y aura solidarité entre les personnes, ayant un intérêt commun, comprises sous chacun de ces vocables).

ETAT CIVIL DU VENDEUR

La **COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE**, dont le siège est à DIJON CEDEX (21075), 40 avenue du Drapeau, BP 17510, identifiée sous le numéro SIREN 242 100 410.

Représentée par :

Monsieur Rémi DETANG, agissant en qualité de Vice-Président chargé des questions foncières de la Communauté de l'agglomération dijonnaise, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu d'un arrêté de délégation en date du 17 avril 2008 déposé en Préfecture de la Côte d'Or le 17 avril 2008,

Et en vertu d'une délibération du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise en date du ++++ déposée en Préfecture de la Côte d'Or le ++++, dont un extrait certifié conforme demeurera annexé aux présentes après mention (Annexe 1).

ETAT CIVIL DE L'ACQUEREUR

La société dénommée **EDIFIPIERRE BOURGOGNE FRANCHE COMTE**, société par actions simplifiée, au capital de 37.000,00 Euros, dont le siège social est à STRASBOURG (67000), 3 rue Sarrelouis, identifiée sous le numéro SIREN 500 917 802 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG.

Représentée par :

Monsieur Francis MEPIEL, agissant en qualité de Président de ladite société ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu des statuts que de la loi.

FACULTE DE SUBSTITUTION

L'ACQUEREUR aura la faculté de se substituer toute personne morale de son choix, à la condition expresse que cette substitution n'entraîne aucune modification au présent acte sous quelque forme que ce soit.

Il est convenu ce qui suit :

Le VENDEUR en s'obligeant aux conditions générales qui suivent et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, vend à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens désignés ci-dessous, tels qu'ils existent, avec tous droits immobiliers et tous immeubles

par destination qui en dépendent, généralement appelés ci-après l'IMMEUBLE, sans aucune exception ni réserve.

DESIGNATION

Ville de DIJON (Côte d'Or)

Un terrain à bâtir sis à DIJON (21000), à l'angle de l'avenue du Drapeau et de la rue Lafayette, d'une surface de 923 m² environ à prendre dans deux parcelles de plus grande contenance cadastrées, savoir :

- section AT numéro 97, lieudit "avenue du Drapeau", pour deux ares trente centiares (2ca 30ca),
- section AT numéro 98, lieudit "avenue du Drapeau", pour huit ares treize centiares (08a 13ca).

Un plan du terrain demeure ci-annexé (Annexe 2).

DIVISION - DOCUMENT D'ARPENTAGE

Un document d'arpentage sera établi aux frais du VENDEUR préalablement à la réitération des présentes par acte authentique.

BORNAGE

L'ACQUEREUR déclare vouloir destiner le terrain ci-dessus désigné à la construction d'un immeuble à usage d'habitation. Afin de satisfaire aux dispositions de l'article L. 111-5-3 du Code de l'urbanisme, le VENDEUR déclare que ledit terrain fera l'objet d'un bornage préalablement à la réitération des présentes par acte authentique.

DROIT DE PROPRIETE - EFFET RELATIF

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Damien LEO, notaire à DIJON, le 3 mars 2009, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de DIJON, le 9 mars 2009, volume 2009 P n°1957.

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe CLEON, notaire à DIJON, les 25 et 26 janvier 2010, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de DIJON, le 3 février 2010, volume 2010 P n°1309.

Echange aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe CLEON, notaire à DIJON, les 25 et 26 janvier 2010, dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de DIJON, le 5 février 2010, volume 2010 P n°1310.

PROPRIETE - JOUISSANCE

En cas de réalisation de toutes les conditions suspensives ci-après, l'ACQUEREUR aura la propriété du bien vendu à compter du jour de la régularisation du présent acte par acte authentique. L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, l'IMMEUBLE devant alors être libre de toute location ou occupation.

Le VENDEUR autorise dès à présent l'ACQUEREUR à effectuer, ou faire effectuer, à ses frais, risques et périls, tous sondages, études, expertises et démarches utiles à la réalisation de son programme. L'ACQUEREUR devra en informer préalablement le VENDEUR, dans un délai suffisant, à charge pour l'ACQUEREUR de remettre les lieux en l'état si la vente n'est pas réitérée du fait de la non réalisation d'une des conditions ci-après.

Aucune prorogation de la présente promesse ne pourra être sollicitée à seule fin de réaliser des sondages, études, expertises et autres démarches ou en raison de leurs résultats.

Le VENDEUR autorise dès à présent l'ACQUEREUR à effectuer, ou faire effectuer, au lieu et place du VENDEUR toutes démarches auprès de toutes administrations concernées, en vue d'obtenir toutes les informations ou autorisations en vue de vérifier la constructibilité du terrain, ainsi qu'à déposer toutes demandes de permis de construire, de certificats d'urbanisme ou autre, le tout aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

Aux fins ci-dessus énoncées, le VENDEUR donne expressément à l'ACQUEREUR tous mandats et s'engage à signer tous documents nécessaires, ainsi qu'à participer à toute demande pour laquelle son concours serait nécessaire.

Par ailleurs, le VENDEUR s'engage à autoriser l'ACQUEREUR à implanter, pour les besoins notamment de sa commercialisation, des panneaux d'affichage et/ou une bulle de vente sur le terrain objet des présentes, selon des prescriptions à définir entre les parties. L'ACQUEREUR s'il entend user de cette autorisation, devra en informer par écrit le VENDEUR en précisant la nature des installations projetées et leur implantation sur le site. Dans ce cas, l'ACQUEREUR devra garantir le VENDEUR de toutes les conséquences qui pourraient résulter de cette implantation, notamment vis à vis des tiers, afin qu'il ne soit ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente est faite sous les charges et conditions que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE

L'IMMEUBLE est vendu dans son état actuel, sans garantie de la contenance indiquée, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

Le VENDEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

Pour le cas où le VENDEUR serait un professionnel de l'immobilier, la clause d'exonération des vices cachés ne pourra pas s'appliquer. Il devra en outre garantir à l'acquéreur la contenance indiquée à un vingtième près ainsi qu'il est prévu à l'article 1619 du Code civil.

2-) SERVITUDES

L'ACQUEREUR 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 VENDEUR 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 VENDEUR :

LE VENDEUR 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, et celle ci-avant créée.

3-) ASSURANCES

En dérogation aux dispositions de l'article L. 121-10 du Code des Assurances, l'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances multirisques couvrant notamment les risques incendie des biens vendus, ne souhaitant pas que les polices en cours soient transférées à son profit et le VENDEUR faisant son affaire personnelle de leur résiliation.

4-) QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'ACQUEREUR acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujéti, étant précisé à ce sujet que dès à présent l'ACQUEREUR s'engage à rembourser, prorata temporis, la fraction lui incombant de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, à la première réquisition du VENDEUR, tant que l'avertissement correspondant ne lui sera pas adressé à son nom propre.

5-) ABONNEMENTS DIVERS

Le VENDEUR résiliera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité s'ils existent.

En outre, les réseaux devront être désactivés pour cette date, ainsi que les branchements, s'ils existent.

CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES

1°/ ATTENTES DE LA VILLE DE DIJON EN MATIERE DE PROGRAMMATION

En cohérence avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) d'agglomération 2009-2014 et conformément aux règles de mixité d'habitat de l'ECOPLU, la Ville de Dijon a conduit avec la société EDIFIPIERRE un projet intégrant les principes suivants :

- la réalisation d'une opération d'habitat collectif de 24 logements correspondant à, a minima, 1 939 m² de Surface de Plancher,
- présentant une programmation reposant sur les équilibres et principes énoncés ci-après :
 - 50 % de la Surface de plancher « Habitat » consacrés à l'habitat à loyer modéré, soit douze logements (4 T2, 4 T3 et 4 T4), qui seront cédés en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) à l'Office Public de l'Habitat OPAC de Dijon, à un prix ferme et définitif de 1 900 € HT le m² de surface habitable, stationnement compris ;
 - le reste de la programmation relevant du marché libre, représentant 12 logements (4 T2, 4 T3 et 4 T4)

Tout changement, le cas échéant, dans la répartition figurant ci-dessus devra faire l'objet d'une demande préalable présentée par la société EDIFIPIERRE au Grand Dijon à l'appui d'un argumentaire détaillé. La réponse du Grand Dijon interviendra sous un délai maximum de quinze jours ouvrés après la demande.

Il est attendu de la société EDIFIPIERRE une démarche spécifique de conception permettant de rationaliser la configuration :

- des logements (optimisation de la surface habitable et des surfaces annexes au logement), en particulier pour le locatif à loyer modéré avec le respect du « Référentiel

Grand Dijon » tout en garantissant des logements agréables à vivre et fonctionnels eu égard à leur surface utile ou habitable,

- des parties communes, afin de limiter les coûts tant d'investissement que de fonctionnement (limitation des charges collectives des futurs ensembles immobiliers, tant en locatif qu'en accession).

Le rez-de-chaussée du bâtiment situé sur l'avenue du Drapeau comportera des cellules à vocation d'activités tertiaires (commerces, bureaux) pour une surface totale de l'ordre de 150 m².

2°/ ATTENTES DE LA VILLE EN MATIERE D'ECO-PROJET

Cette opération doit s'inscrire dans la certification labellisée Habitat et Environnement « Bâtiment Basse Consommation (BBC) Effinergie ». A ce titre, l'ACQUEREUR s'engage à intégrer toutes caractéristiques permettant de répondre aux objectifs d'économie d'énergie et de maîtrise des charges.

L'ACQUEREUR s'engage par ailleurs à ce que les travaux 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 la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise en matière de tri des déchets à la source.

3°/ RESEAU DE CHAUFFAGE URBAIN

Ce programme immobilier sera raccordé au futur réseau de chauffage urbain, figurant sur le plan ci annexé.

4°/ LIGNE AERIENNE DE CONTACT

L'ACQUEREUR déclare être informé que les travaux d'aménagement qui seront réalisés sur le terrain vendu, et notamment les fondations de la construction donnant sur l'avenue du Drapeau ne devront en aucun cas déstabiliser la structure de la ligne aérienne de contact (LAC) implantée à proximité et figurant sur le plan ci-annexé (Annexe 3).

Les travaux aux abords de ce massif devront être réalisés impérativement sous le contrôle et l'avis technique des entreprises infrastructures du tramway.

5°/ CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE AU PROFIT DE LA VILLE DE DIJON

Il sera constitué par l'ACQUEREUR sur le fonds acquis par lui, **au profit de la VILLE DE DIJON**, une **servitude réelle et perpétuelle de passage** dans les conditions d'exercice qui seront déterminées ci-après :

1/ Fonds servant

Références cadastrales :

Le terrain présentement vendu, cadastré section **AT** numéros **97p** et **98p** sus-désigné.

Propriétaire :

La société EDIFIPIERRE BOURGOGNE FRANCHE COMTE, ACQUEREUR
aux présentes.

Effet relatif :

Acquisition aux termes des présentes.

2/ Modalités d'exercice

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités d'exercice suivantes, savoir :

1° Le droit de passage ainsi concédé s'exercera sur l'emprise matérialisée sur le plan ci-annexé;

2° Ce droit pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, pour le passage exclusif de tous piétons et cyclistes, sans aucune limitation ;

3/ Modalités d'entretien - Frais

Le propriétaire du fonds servant devra entretenir continuellement en bon état de viabilité l'ensemble de l'assiette du droit de passage.

Toutefois, la VILLE DE DIJON supportera toutes les réparations faisant suite à des dégradations ou des détériorations du fait des usagers dudit passage.

4/ Modalités de réalisation - Frais

Tous les frais d'établissement du passage, y compris les revêtements ou empiètements nécessaires, de son entretien ou de sa réparation sont à la charge exclusive de la VILLE DE DIJON.

5/ Plan

L'emplacement de la servitude de passage figure sous trame ++++ au plan de servitude ci-annexé (Annexe 4).

6/ Indemnité - Evaluation

La présente constitution de servitude est consentie et acceptée sans indemnité de part ni d'autre.

Pour le calcul du salaire de Monsieur le Conservateur des hypothèques, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de UN EURO (1,00 €).

7/ Réquisition de publication

Les parties requièrent de Monsieur le conservateur des hypothèques la publicité foncière de la présente constitution de servitude.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix fixe et forfaitaire de **QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450.000,00 €) hors taxes.**

Ce prix sera payable comptant le jour de la réitération du présent acte en acte authentique. Les parties déclarent connaître les conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre VENDEUR et ACQUEREUR, en dehors de la comptabilité du notaire, de tout ou partie du prix avant la signature de l'acte authentique de vente, au regard

notamment de l'exercice d'un éventuel droit de préemption ou d'une situation hypothécaire qui ne permettrait pas de désintéresser tous les créanciers hypothécaires du VENDEUR.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

La présente vente est hors du champ d'application des plus-values, le VENDEUR étant une collectivité publique non soumise à la loi portant imposition sur les plus-values immobilières réalisées par les particuliers.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Comme conditions déterminantes du présent acte, sans lesquelles l'ACQUEREUR n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

1°/ URBANISME

Que le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme et le certificat d'alignement et de voirie ne révèlent l'existence (par rapport à la situation actuelle ou aux déclarations du VENDEUR) d'aucune servitude susceptible de modifier notablement la configuration des lieux ou le proche environnement de l'IMMEUBLE, de le déprécier gravement ou de le rendre impropre à la destination que l'ACQUEREUR envisage de lui donner.

2°/ PREEMPTION

Que tous organismes ou collectivités publics ou privés et toutes personnes physiques et morales titulaires d'un droit de préemption renoncent à exercer ce droit.

Si le bénéficiaire d'un droit de préemption déclarait exercer son droit aux prix et conditions fixés au présent acte, VENDEUR et ACQUEREUR reconnaissent que le présent acte serait caduc, sans indemnité de part et d'autre.

Si le bénéficiaire d'un de ces droits de préemption décidait de faire valoir son droit, soit en discutant le prix ou les conditions de la vente, soit en exerçant son droit de préemption partiel, en application des textes ou conventions les régissant, les présentes deviendront caduques et les soussignés seront déliés, sans indemnité de part et d'autre, de leurs engagements réciproques. Dans ce cas, le VENDEUR aura alors le choix soit de retirer l'immeuble de la vente soit de prendre les accords que bon lui semblera avec le titulaire du droit de préemption, sans que l'ACQUEREUR puisse discuter la décision prise par le VENDEUR, ni inquiéter celui-ci à ce sujet.

3°/ SERVITUDES - HYPOTHEQUES

Que l'examen des titres et de l'état hypothécaire qui sera demandé ne révèle pas :

- L'existence de servitude conventionnelle ou légale à l'exception de celle qui aurait pu être déclarée au présent acte,

- L'existence d'hypothèques ou autres sûretés que le prix de la vente ne permettrait pas de rembourser intégralement en principal, intérêts et accessoires.

4°/ ACTION EN REDUCTION OU REVENDICATION

- Que l'origine de propriété soit trentenaire et ne révèle aucune cause susceptible d'entraîner l'éviction de l'ACQUEREUR

5°/ CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE

Que l'ACQUEREUR obtienne un permis de construire.

L'ACQUEREUR déclare avoir déposé sa demande de permis de construire le 31 mai 2012, ainsi qu'il résulte du récépissé de dépôt dont copie est ci-annexée (Annexe 5).

La condition relative au permis de construire s'entend d'un permis de construire exprès. Ce permis de construire devra être purgé de tout recours. Précision étant ici faite que l'ACQUEREUR s'engage à procéder à l'affichage du permis de construire dans les 8 jours de sa notification et à faire réaliser par huissier trois constats d'affichage : le premier à la date de l'affichage, le deuxième un mois à compter de l'affichage et le troisième deux mois à compter de l'affichage.

En cas de recours d'un tiers contre le permis de construire, soit recours en annulation, soit recours en suspension, les parties conviennent ce qui suit : l'ACQUEREUR sera tenu d'informer le VENDEUR de tout recours en lui produisant une copie certifiée conforme des pièces y afférentes dans les huit jours de leur réception, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception. Au cas où l'ACQUEREUR ne respecterait pas son obligation d'information, le VENDEUR sera délié de tout engagement quelconque sans indemnités de part ni d'autre.

Etant ici précisé que tout retard administratif dans l'instruction des autorisations ci-dessus visées, n'ouvrira droit à aucune indemnité au profit de l'ACQUEREUR et aura pour effet de proroger d'autant les présentes sans que cette prorogation ne puisse excéder trois (3) mois. Le dépôt d'un ou plusieurs permis modificatifs sera réputé sans incidence sur la réalisation des conditions suspensives susvisées et ne pourra donc reporter la réalisation de la vente.

En tout état de cause, la présente condition suspensive devra être levée au plus tard le +++++.

ETAT DE L'IMMEUBLE - TERMITES

Le VENDEUR déclare qu'à ce jour l'immeuble vendu n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article L.133-5 du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble, à ce jour ou dans le passé.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

1°) Rappel des textes

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des textes relatifs à l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs et particulièrement des dispositions des articles L.125-5 et R 125-23 à R 125-27 du Code de l'environnement comportant obligation d'annexer, notamment à toute promesse ou acte de vente de bien immobilier, un état de risques établi depuis moins de six mois avant la conclusion du contrat, fondé sur les informations transmises par le Préfet du département au Maire de la commune de DIJON (Côte d'Or).

Il est rappelé également que :

« lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes

dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

2°) Déclarations du VENDEUR - Etat des risques

Le VENDEUR 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 boue, 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 de risques technologiques pour l'établissement de la société Raffinerie du midi sur le territoire des communes de Longvic et Dijon, prescrit par arrêté préfectoral n°295 du 21 juin 2010.

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : zone 1 (très faible).

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques de moins de six mois demeure annexé aux présentes (Annexe 6).

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'Environnement, le VENDEUR déclare que pendant la période où il a été propriétaire, l'IMMEUBLE n'a pas subi de sinistre susceptible d'avoir donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des Assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

Le VENDEUR précise que la commune de DIJON a fait l'objet de cinq arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique pris depuis 1982 :

- Inondations le 11/07/1984 suite à orage de grêle (arrêté du 21 septembre 1984)
- Inondations du 14 au 16/03/2001 (arrêté du 27 avril 2001)
- Inondations – orage du 10/06/2008 (arrêté du 9 février 2009)
- Inondations – orage du 12/08/2008 (arrêté du 18 mai 2009)
- Retrait / gonflements argiles - Sécheresse du 01/07 au 30/09/2003 (arrêté du 11 janvier 2005).

3°) Déclarations de l'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé de la possibilité pour lui de s'informer auprès des services de l'urbanisme des contraintes liées à la localisation de l'IMMEUBLE au regard de ces plans de protection.

L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle des risques naturels et technologiques liés à la situation de l'IMMEUBLE et décharge le VENDEUR de toute responsabilité à cet égard, reconnaissant que le VENDEUR a parfaitement rempli son obligation d'information.

ENVIRONNEMENT

L'article L. 514-20 du Code de l'environnement, dispose :

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur; il l'informe également

pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente définitif attestera de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

Il résulte également de l'article L.512-18 du Code de l'environnement, savoir :

"l'exploitant d'une installation classée relevant des catégories visées à l'article L.516-1 est tenu de mettre à jour à chaque changement notable des conditions d'exploitation un état de la pollution des sols sur lesquels est sise l'installation. Cet état est transmis par l'exploitant au préfet, au maire de la commune concernée et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme concerné ainsi qu'au propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation. Le dernier état réalisé est joint à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente des terrains sur lesquels est sise l'installation classée."

A cet égard le VENDEUR déclare :

- Qu'il n'a jamais exploité sur le terrain vendu une installation 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 sous-sol du terrain n'a subi aucune pollution.

ETUDE DE SOL

Est demeurée ci-annexée (Annexe 7) une copie de l'étude de sol réalisée le ++++ par GEOTEC, 9 boulevard de l'Europe, 21800 QUETIGNY.

L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle des conclusions de ladite étude.

DEMANDE DE PIECES

Le VENDEUR donne dès à présent mandat au notaire rédacteur de réunir toutes les pièces administratives nécessaires à la régularisation de la vente promise et de procéder à toutes formalités sans attendre la réalisation des conditions suspensives convenues au présent acte.

Les frais engagés par le notaire rédacteur pour ces démarches seront supportés par l'ACQUEREUR, que la vente se réalise ou non.

REGULARISATION

Le présent acte sera régularisé par acte authentique reçu par Maître Boris MUGNERET, notaire à DIJON, 23 rue Jacques Cellerier, choisi d'un commun accord entre les parties.

La signature de cet acte ne pourra avoir lieu que si le notaire susnommé est détenteur du montant du prix de vente, ainsi que des frais d'acquisition et de prise de garantie éventuelle.

Cet acte devra être régularisé au plus tard le ++++.

Pour le cas où le notaire chargé de cette régularisation n'aurait pas, à cette date, reçu toutes les pièces administratives nécessaires à la passation de l'acte de vente (notamment si les divers droits de préemption n'étaient pas à cette date entièrement purgés) ni reçu le ou les éventuels dossiers de prêts, la durée du présent compromis serait prorogée de quinze jours après la réception par ce dernier de la dernière des pièces nécessaires à la passation de l'acte, sans pouvoir excéder le ++++.

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

Il n'est versé aucun dépôt de garantie.

CLAUSE PENALE

Si l'ACQUEREUR ne veut ou ne peut réitérer le présent acte par acte authentique, bien que les conditions suspensives soient réalisées, il sera redevable envers le VENDEUR, à titre de clause pénale, d'une indemnité d'ores et déjà fixée à 10 % du prix de vente.

Sous réserve du versement de cette somme, le VENDEUR renonce d'ores et déjà à tout autre recours.

Observation étant ici faite qu'aux termes du second alinéa de l'article 1152 du Code civil ci-après littéralement rapportés : "*Le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la peine qui a été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire.*"

INTERDICTIONS AU VENDEUR

Pendant le temps qui précédera l'acte authentique de réalisation du présent acte, le VENDEUR s'interdit:

- toute aliénation totale ou partielle de l'immeuble vendu, ainsi que de l'hypothéquer ou de le grever d'une charge réelle quelconque;
- de faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect des biens immobiliers dont il s'agit.

En cas de manquement à cette interdiction, L'ACQUEREUR aura le droit, si bon lui semble, de renoncer à l'acquisition.

POUVOIRS

VENDEUR et ACQUEREUR donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de l'étude du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser le présent acte à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique (demandes d'état civil, d'attestation relative au PACS, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, et autres) pour toutes notifications exigées par la loi, notamment au titulaire de tout droit de préemption; ils auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

Les soussignés reconnaissent avoir été avertis par le notaire susnommé de l'intérêt qu'ils ont à faire publier le présent accord à la conservation des hypothèques afin de le rendre opposable aux tiers. Ils déclarent, cependant, renoncer expressément à cette formalité et déchargent le notaire de toutes responsabilités à cet égard.

FRAIS

L'ACQUEREUR supportera tous les frais, droits et honoraires de l'acte authentique de réalisation et de ses suites.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès du Correspondant " Informatique et Libertés " désigné par l'office : cpd-adsn@notaires.fr. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de votre part auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile, savoir :
- le VENDEUR, en l'Hôtel de Ville ;
- l'ACQUEREUR, en son siège social sus-indiqué.

ANNEXES

- Annexe 1 : Délibération du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise en date du ++++
- Annexe 2 : Plan du terrain
- Annexe 3 : Plan d'implantation de la LAC
- Annexe 4 : Plan de servitude
- Annexe 5 : Récépissé de dépôt du permis de construire
- Annexe 6 : Etat des risques naturels et technologiques
- Annexe 7 : Etude géotechnique

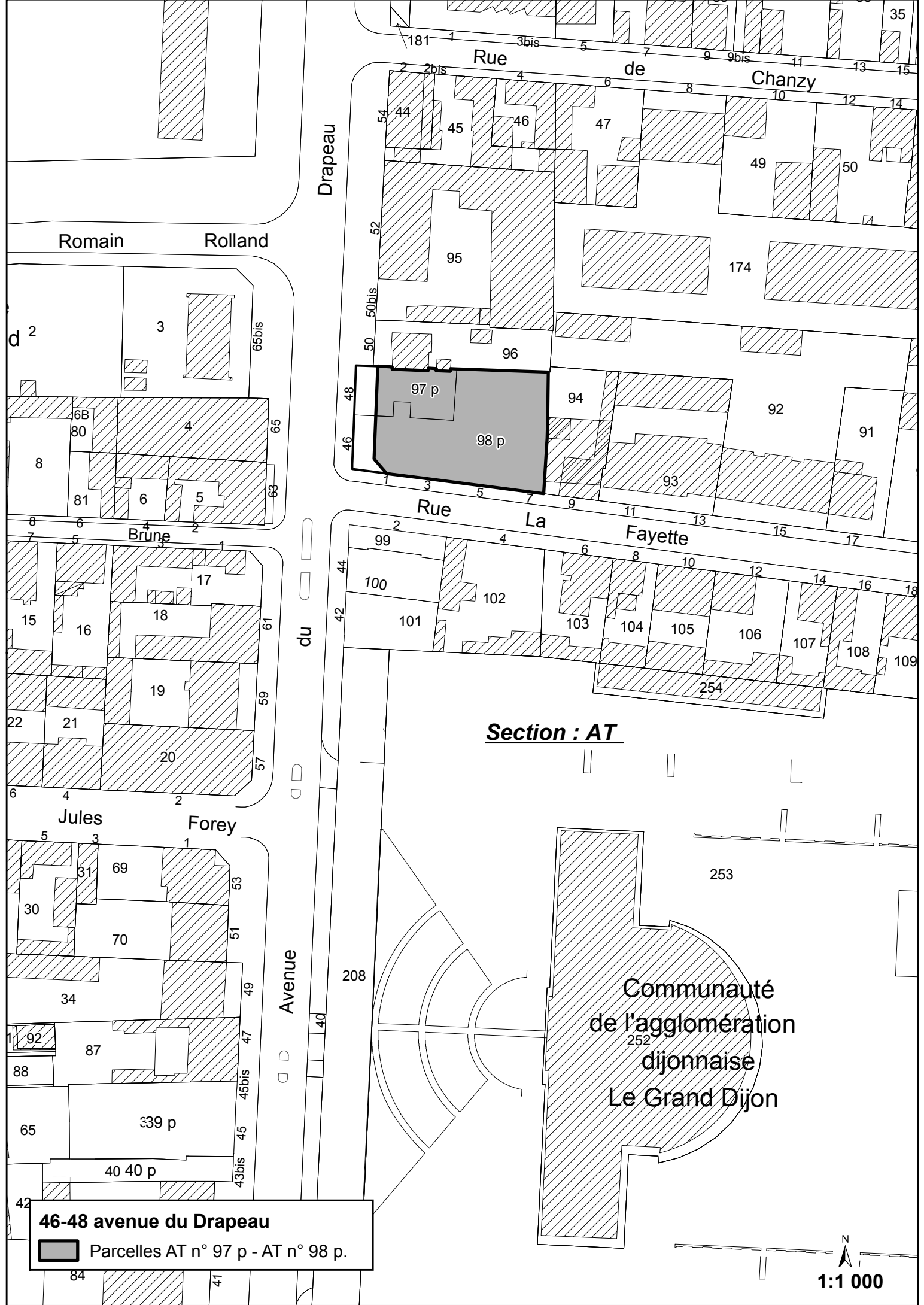
Fait en un seul exemplaire original sur 12 pages par dérogation expresse à l'article 1325 du Code civil, qui du consentement des parties et dans un intérêt commun restera en la garde et possession du notaire susnommé, chargé d'établir l'acte de vente, constitué tiers dépositaire jusqu'à la réalisation authentique du présent acte.

A DIJON

Le

Le VENDEUR

L'ACQUEREUR



Drapeau

Rue de Chanzy

Romain Rolland

d 2

6B 80 8 81 6 5 4 3 65 63

Brune 15 16 17 18 19 20 21 22 61 59 57 6 4 2

Jules Forey 31 69 30 70 53 51 49 47 45 45bis 45 43bis 40 40 p 42 84 41

Rue La Fayette 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 44 42 254 253 252

Section : AT

Communauté de l'agglomération dijonnaise Le Grand Dijon

46-48 avenue du Drapeau
Parcelles AT n° 97 p - AT n° 98 p.

N
1:1 000