

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 - 43 bis - 45 bis avenue du Drapeau - Cession de terrains par promesse synallagmatique de vente à la SCCV "Le 45"

Le Grand Dijon est propriétaire d'un tènement foncier situé 43 bis – 45 bis avenue du Drapeau à Dijon, cadastré section AS n°40p et 39p, d'une superficie d'environ 740 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 et desservi par le tramway, soit réalisé un programme de logements en accession libre à la propriété.

La SCCV « Le 45 » a confirmé son intérêt pour cette opération. Le programme immobilier envisagé consiste en la construction d'un immeuble collectif d'environ 16 logements et d'un commerce, pour une Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) de l'ordre de 1 266 m².

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 les objectifs de performance énergétique des Bâtiments Basse Consommation (BBC).

Compte tenu de ces éléments, il est proposé un prix de cession définitif de 420 000 € HT sur la base d'une SHON de l'ordre de 2 066 m², conforme à l'évaluation de France Domaine. Le prix sera versé intégralement à la signature de l'acte de vente.

La cession se traduira par l'établissement d'une promesse synallagmatique de vente assortie de conditions suspensives liées notamment à l'obtention du permis de construire devenu définitif par l'absence de recours des tiers et de retrait administratif et à l'absence de pollution du sol. Il est précisé que le mur pignon de la copropriété voisine sera repris en totalité par la SCCV.

Vu l'avis de la Commission

LE CONSEIL,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,
DÉCIDE :

- **d'autoriser** la cession à la SCCV « Le 45 » d'un tènement foncier libre d'occupation, d'environ 740 m², situé 43 bis – 45 bis avenue du Drapeau, cadastré section AS n°40p et n°39p, moyennant un prix de cession définitif de 420 000 € HT sur la base d'une SHON de l'ordre de 2 066 m². 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 détails 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.

ENTRE LES SOUSSIGNES

LA COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE, dont le siège social est à DIJON CEDEX (21075) FRANCE, Hôtel de la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise 40 avenue du Drapeau BP 17510 identifiée au répertoire SIREN sous le n° 242100410.

Représentée par Monsieur Remi DETANG, agissant en sa qualité de vice-président 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 21 juin 2012, déposée en Préfecture de la Côte d'Or le +++, dont une copie est ci-annexée.

Ci-après dénommée "LE VENDEUR"

D'UNE PART.

La société « **LE 45** », société civile de construction vente, au capital de 10 000,00 Euros, dont le siège est à MESSIGNY ET VANTOUX (21380) 7 rue des Murgers, en cours de constitution.

Représentée par :

Ci-après dénommée "L'ACQUEREUR"

D'AUTRE PART.

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par ces présentes, le **VENDEUR** susnommé VEND en s'obligeant à toutes les garanties de fait et de droit.

A **L'ACQUEREUR** susnommé, qui accepte,

Les biens dont la désignation suit, dénommés "L'IMMEUBLE", que **L'ACQUEREUR** déclare bien connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

DESIGNATION

Article I

Sur la commune de DIJON (21000) FRANCE
Sis 45 B avenue du Drapeau.

Une parcelle de terrain à bâtir

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Section AS, numéro 39 p, lieudit AV DU DRAPEAU, ayant une contenance de 0 ha 6 a 19 ca.

Article II

Sur la commune de DIJON (21000) FRANCE
Sis 43 B avenue du Drapeau.

Une parcelle de terrain à bâtir

Figurant au cadastre de la manière suivante :

Section AS, numéro 40 p, lieudit AV DU DRAPEAU, ayant une contenance de 0 ha 2 a 20 ca.

Lesdites parcelles devant faire l'objet, préalablement à la vente, d'un document d'arpentage à la charge du VENDEUR, afin de respecter les servitudes d'alignement s'appliquant en l'espèce.

FACULTE DE SUBSTITUTION

L'ACQUEREUR pourra s'adjoindre ou se substituer toute personne physique ou morale de son choix.

La substitution n'ouvrira, au profit du substituant, aucun nouveau délai de réflexion ou de rétractation au sens :

- de la loi du 13 juillet 1979 relative à l'information et à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier,

En tout état de cause, le substitué restera solidaire du substituant.

EFFET RELATIF

Article I

1°/ ACQUISITION suivant acte reçu par Maître LAUREAU, notaire à DIJON, le 28 février 2002, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de DIJON I, le 19 mars 2002, volume 2002P, numéro 2720.

2°/ ACQUISITION suivant acte reçu par Maître LAGE-WERNER, notaire à DIJON, le 10 juillet 2003, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de DIJON I, le 18 juillet 2003, volume 2003P, numéro 6969.

Suivie d'une attestation rectificative en date du 15 septembre 2003, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de DIJON I, le 03 octobre 2003, volume 2003P, numéro 9828.

L'usufruit et les charges se sont éteints suite aux décès respectifs de Monsieur Pierre DASKIEWICZ, survenu le 28 février 1986 à FONTAINE LES DIJON et de Madame Catherine SYDOR, son épouse, survenu le 18 septembre 1995 à MONTCENIS.

Article II

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître CHATELOT, notaire à DIJON, le 09 novembre 2009, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de DIJON I, le 19 novembre 2009, volume 2009P, numéro 9493.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire de l'immeuble vendu à compter du jour de la signature de l'acte authentique en constatant la réalisation.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle et effective, ledit bien devant être libre de toute location ou occupation.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix hors taxe de QUATRE CENT VINGT MILLE EUROS (420 000,00 €).

Etant précisé que la TVA sur la marge, dont le montant sera déterminé au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique réitérant les présentes, est à la charge du VENDEUR.

Lequel prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente réitérant les présentes.

La partie du prix non financée par un prêt, si elle est supérieure à TRENTE MILLE EUROS (30 000,00 euros), sera obligatoirement payée par chèque certifié, chèque de banque ou par virement.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions suivantes que **L'ACQUEREUR** s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1°- Etat de l'immeuble

Il prendra l'immeuble vendu dans son état au jour fixé pour l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le **VENDEUR**, pour quelque cause que ce soit, et notamment en raison du mauvais état du sol ou du sous-sol, fouilles ou excavations, de mitoyenneté, communauté, vue, jour, passage, défaut d'alignement, du mauvais état d'entretien ou réparation des bâtiments (risque d'accessibilité au plomb, d'insectes parasites, xylophages ou autres), vétusté, vices, ou défauts de constructions apparents ou cachés ou autres défauts quelconques, d'erreurs dans la désignation, les indications cadastrales, les noms des voisins, la contenance exprimée, toute différence entre cette contenance et celle réelle excédât-elle un/vingtième devant faire le profit ou la perte de **L'ACQUEREUR**, sauf application de la loi du 18 décembre 1996 pour les lots de copropriété.

Toutefois, l'exonération de la garantie des vices cachés constitués par la présence d'insectes xylophages ne pourra s'appliquer que dans les conditions suivantes :

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble faisant l'objet des présentes n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999.

Si d'ici la date de réalisation de la vente, ledit immeuble se trouve compris dans une zone délimitée par un arrêté préfectoral, tel que prévu à l'article 3 de la loi, le vendeur devra faire établir, à ses frais, l'état parasitaire, préalablement à la régularisation des présentes par acte authentique.

Il est convenu que si cet état est produit et qu'il est positif, l'acquéreur pourra :
- soit renoncer à l'acquisition sans aucune indemnité de part ni d'autre,

- soit poursuivre son acquisition ; dans ce dernier cas, il devra supporter les travaux à exécuter et les obligations incombant au propriétaire.

Par contre, à défaut de production de l'état parasitaire, la clause d'exonération de garantie ci-dessus stipulée ne pourra s'appliquer quant à la présence de termites, et le vendeur devra donc en supporter toutes les conséquences, notamment le coût des travaux nécessaires.

2°- Servitudes

Il profitera des servitudes actives et souffrira celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent grever l'immeuble vendu, y compris celles résultant de la situation naturelle des lieux, de leur alignement, des projets d'aménagements communaux et d'urbanisme sauf à s'en défendre, le tout s'il en existe, 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 de titres réguliers et non prescrits, ou de la loi.

A cet égard, le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune servitude autre que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, des plans d'urbanisme ou de la loi et qu' il n'en a créé ni laissé acquérir aucune.

3°- Impôts et taxes

Il acquittera à compter de son entrée en jouissance tous impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels "L'IMMEUBLE" vendu est et pourra être assujetti, étant précisé à ce sujet :

- que la taxe d'habitation de l'année en cours incombe en totalité à l'occupant au 1er janvier.

- que la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères se répartiront prorata temporis entre **VENDEUR** et **ACQUEREUR**. L'**ACQUEREUR** remboursera, le jour de la signature de l'acte de vente, au **VENDEUR**, la fraction lui incombant, calculée sur la base de la dernière imposition connue.

4°- Frais

L'**ACQUEREUR** supportera tous les frais, droits et honoraires de l'acte de vente.

Ces frais sont évalués en fonction des tarifs à ce jour, et de la destination de l'immeuble, en ce non compris les frais d'un prêt éventuel, à environ 6 300,00 €, compte tenu de l'engagement de construire qui sera pris par l'**ACQUEREUR**.

L'**ACQUEREUR** verse ce jour la somme de CENT EUROS (100,00 Euros), à valoir sur les débours, frais, droits et émoluments de l'acte notarié.

Pour le cas où l'**ACQUEREUR** exercerait sa faculté de rétractation ou n'obtiendrait pas le financement éventuellement stipulé aux présentes, cette somme lui sera restituée.

A défaut de régularisation de l'acte du fait de l'**ACQUEREUR** pour une autre raison que celles ci-dessus, cette avance sera destinée à couvrir les débours avancés pour la demande des pièces ; et l'excédent, s'il existe, sera acquis au notaire associé soussigné à titre d'honoraires de rédaction des présentes (article IV du décret n° 78-262 du 08 mars 1978 portant fixation du tarif des notaires).

Il est expressément convenu que l'acquéreur supportera seul la hausse de la T.V.A. ou de la Taxe de Publicité Foncière qui pourrait survenir entre ce jour et la signature de l'acte authentique, et plus généralement toute hausse des frais et droits mis à sa charge.

Dans l'hypothèse d'une réévaluation du prix ou d'une modification de la ventilation du prix par l'Administration Fiscale, l'**ACQUEREUR** supportera seul les éventuels droits complémentaires, droits d'enregistrement ou taxe sur la valeur ajoutée, alors même que

cette dernière a été stipulée payable par le **VENDEUR**, et ce y compris si le prix a été calculé ACTE EN MAINS.

5° - Services publics

Il fera son affaire personnelle de manière que le **VENDEUR** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de l'exécution ou de la résiliation s'il y a lieu de tous contrats, abonnements ou traités qui ont pu être conclus ou passés par le **VENDEUR** et les précédents propriétaires pour le service des eaux, de l'électricité ou autres fournitures et il paiera les redevances ou cotisations à partir du jour fixé pour l'entrée en jouissance.

6° - Assurances

Le **VENDEUR** s'engage à maintenir sa police d'assurance jusqu'à la signature de l'acte authentique (ou jusqu'à la remise des clefs, si cette dernière est postérieure à la signature), puis à la résilier à ses frais.

De son côté, l'**ACQUEREUR** s'oblige à souscrire sa propre assurance avant la signature de l'acte authentique (ou avant la remise des clefs si cette dernière est antérieure à la signature).

7° - Amiante

SANS OBJET

8° - Saturnisme

SANS OBJET

9° - Plan de prévention des risques – Zone de sismicité

L'IMMEUBLE vendu étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels et technologiques prévisibles prescrit ou approuvé ainsi que dans une zone de sismicité, les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'Environnement sont applicables aux présentes.

En conséquence, afin de remplir son obligation d'information envers l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** déclare :

- qu'un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-annexé.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir pris connaissance de cet état et déclare faire son affaire personnelle de la situation du bien, sans recours contre le **VENDEUR**.

10° - Environnement - pollution

Le rédacteur informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

"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 atteste 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.

En outre, le rédacteur rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets)."

Le **VENDEUR** déclare et garantit qu'à sa connaissance :

- le terrain objet des présentes n'a jamais supporté une exploitation soumise à déclaration ou autorisation dans le cadre des lois relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

- le terrain ne contient dans son sous-sol aucune pollution pouvant entraîner, conformément à la législation en vigueur, l'obligation pour son propriétaire de réaliser des travaux de dépollution.

11° - Contrat d'affichage

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe aucun contrat d'affichage sur le bien vendu.

VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire rédacteur des dispositions de l'article L.541-1 du Code du Patrimoine relatif à l'archéologie préventive portant réglementation des fouilles archéologiques. Désormais, les vestiges archéologiques ou historiques immobiliers découverts dans son terrain, enterrés, ou dressés hors sol, sont présumés appartenir à l'Etat, qu'ils aient été connus à la suite de fouilles surveillées par l'Etat, exécutées par l'Etat, préventives, ou découverts fortuitement.

Cette présomption de propriété étatique ne peut être combattue que par un titre ou par la prescription.

CONDITIONS PARTICULIERES

1°/ L'ACQUEREUR s'engage à remettre en état la partie du mur pignon de la copropriété du 47 avenue du Drapeau restant visible après édification des constructions que l'ACQUEREUR entend réaliser, tel que ce mur figure en jaune sur le plan ci-annexé.

Cette remise en état aura lieu au plus tard à l'achèvement desdites constructions, et ce y compris au droit du terrain non cédé.

2°/ L'opération projetée par l'ACQUEREUR répondra aux exigences environnementales d'habitat durable et s'inscrira dans les objectifs de performance énergétique des Bâtiments Basse Consommation (BBC).

COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

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

TENU DU CHANTIER

Les travaux de construction seront réalisés dans le cadre d'un chantier « propre »

Le VENDEUR autorise l'ACQUEREUR à effectuer, ou faire effectuer, à ses frais, risques et périls, tous sondages, études, expertises et démarches utiles à la réalisation de l'opération de construction, à charge pour l'ACQUEREUR de remettre les lieux en l'état.

Aucune prorogation de la promesse ne pouvant être sollicitée à seule fin de les réaliser.

COMMERCIALISATION

Le VENDEUR autorise l'ACQUEREUR à implanter tout panneau d'affichage et/ou d'information, ainsi qu'une bulle de commercialisation, l'ACQUEREUR devant 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.

CHANGEMENT DE DESTINATION

L'ACQUEREUR déclare avoir été averti des autorisations et taxes susceptibles de lui être imposées, dans l'hypothèse où il serait amené à changer la destination des biens acquis.

VERSEMENT DE GARANTIE – CLAUSE PENALE

A la garantie des engagements pris par lui, l'ACQUEREUR fournit au VENDEUR un engagement de caution bancaire garantissant la somme de 21 000,00 Euros.

Ledit engagement devra être justifié au VENDEUR, au plus tard dans le mois des présentes.

Mais au cas où l'acte authentique n'aurait pas été dressé par la faute ou du fait de l'une des parties, dans le délai ci-après prévu, sauf l'effet de toute condition suspensive, ladite somme de 21 000,00 Euros sera acquise définitivement à l'autre partie à titre d'indemnité d'immobilisation, et de clause pénale forfaitaire, conformément aux articles 1152, 1226 et suivants du Code civil, dès manifestation par l'une des parties, de sa volonté d'aboutir à la caducité des présentes, ainsi qu'il est prévu au paragraphe "REALISATION DE LA VENTE" ci-après.

En tout état de cause, l'indemnité stipulée ci-dessus, ne pourra être inférieure à 10 % du prix de vente. Si le cautionnement est inférieur à ces 10 %, l'ACQUEREUR s'oblige à verser immédiatement la différence au VENDEUR.

Dans le cas particulier de la non-obtention d'un prêt par l'ACQUEREUR, ce dernier devra justifier, au plus tard à la date limite fixée pour l'obtention de ce prêt, qu'il a bien effectué toutes les diligences prévues au présent contrat.

Il devra également produire le ou les refus de prêt qui lui auront été opposés.

La caution, en remettant les sommes dans les conditions ci-dessus prévues, sera bien et valablement déchargée.

Toutefois, l'**ACQUEREUR** pourra solliciter judiciairement la réalisation de la vente ou faire jouer la clause pénale ci-dessus visée.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les parties subordonnent formellement la perfection de la vente et le transfert de la propriété aux conditions suivantes sans lesquelles elles n'auraient pas traité :

- que les titulaires de droits de préemption légaux (SAFER, ZUP, ZAD, PS, DPU, locataire, indivisaire, preneur en place, etc...) n'exercent pas leur droit de priorité dans les délais prévus par la loi.

- que la capacité de l'**ACQUEREUR** et du **VENDEUR** ainsi que le droit de propriété de ce dernier soient justifiés.

- que l'état hypothécaire délivré préalablement à la signature de l'acte authentique ne révèle pas la nécessité d'une procédure de purge, en raison de l'impossibilité par le **VENDEUR** d'acquitter le montant des hypothèques soit par prélèvement sur le prix de vente, soit par tout autre moyen dont il devra justifier. Dans ce dernier cas, seul l'**ACQUEREUR** aura la faculté de demander la réalisation de la vente.

- que le certificat d'urbanisme ou la note de renseignement d'urbanisme ne révèle aucune prescription susceptible de porter gravement atteinte au droit de propriété ou de jouissance de l'immeuble vendu.

- que l'**ACQUEREUR** obtienne au plus tard le 30 septembre 2012

l'accord du prêt bancaire qu'il se propose de contracter dans les conditions suivantes :

MONTANT : SIX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (650 000,00 €)

DUREE : DEUX ANS

TAUX MAXIMUM hors assurance : EURIBOR 3 mois + 1,7%

L'**ACQUEREUR** s'engage à déposer sa demande de financement au plus tard dans le mois des présentes.

L'**ACQUEREUR** sera tenu d'informer le vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception ou par remise en mains propres contre récépissé, de l'obtention ou du refus de prêt, et ce dans les huit jours de cette obtention ou de ce refus.

La condition suspensive sera considérée comme réalisée, dès lors que l'**ACQUEREUR** aura reçu une offre de prêt répondant aux caractéristiques sus-énoncées.

- que l'**ACQUEREUR** obtienne un permis de construire définitif, purgé de tout recours et retrait administratif, de divers logements et locaux d'activité, au plus tard le 30 octobre 2012.

Etant ici précisé que ledit permis complet a déjà été déposé auprès des services compétents le 21 décembre 2011.

Dans l'hypothèse où le permis de construire serait obtenu, l'**ACQUEREUR** s'engage, savoir :

- à procéder à l'affichage du permis de construire susvisé dans les quinze (15) jours de sa notification, dans les formes prescrites par le Code de l'urbanisme,

- à faire réaliser par huissier trois (3) constats d'affichage (le premier lors de l'affichage, le deuxième un mois plus tard et le troisième deux mois plus tard) puis à communiquer lesdits constats au **VENDEUR**.

Etant ici précisé que tout retard administratif dans l'instruction du permis n'ouvrira droit à aucune indemnité au profit du VENDEUR ou de l'ACQUEREUR et aura pour effet de proroger les présentes d'une durée maximum de trois mois.

- que les terrains présentement vendus ne soient pas pollués.

A ce propos, le VENDEUR autorise l'ACQUEREUR avant même l'obtention du permis de construire et avant même que ce dernier ne soit définitif, à effectuer sur les terrains cédés les recherches qu'il jugera nécessaires.

En tout état de cause, l'ACQUEREUR devra disposer du « diagnostic » pollution du sol au plus tard le 31 octobre 2012.

A défaut, l'ACQUEREUR ne pourra plus évoquer la caducité des présentes du fait de la pollution des terrains vendus.

- que le permis de construire délivré dans le cadre des présentes ne prescrive pas de recherche archéologique.

Les conditions suspensives, qui ne font pas l'objet d'un délai de réalisation spécifique devront être réalisées au plus tard le jour fixé ci-après pour la régularisation définitive de la vente.

REALISATION DE LA VENTE

La vente sera réalisée par acte authentique à recevoir par Maître Nicolas JOUFFROY, Notaire à DIJON - 43 rue Devosge, que les parties choisissent à cet effet, d'un commun accord, dès la réalisation des conditions suspensives, et au plus tard pour le 10 décembre 2012.

Toutefois ce délai sera majoré d'un mois au maximum si le notaire chargé de la vente n'a pas recueilli l'ensemble des pièces administratives nécessaires.

Le **VENDEUR** entend faire de la réitération des présentes par acte authentique, au plus tard à la date indiquée ci-dessus, une condition de validité de son engagement, ce qui est accepté expressément par l'**ACQUEREUR**.

En conséquence, les présentes seront caduques, sauf l'effet de la clause pénale ci-dessus prévue, sans mise en demeure préalable, dès lors que l'un ou l'autre des soussignés aura manifesté son intention de se prévaloir de cette caducité, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à son cocontractant.

Il suffira que l'expéditeur puisse justifier de la présentation de cette lettre recommandée avec accusé de réception.

Une copie de celle-ci devra être adressée, également par lettre recommandée avec accusé de réception au notaire chargé d'établir l'acte authentique.

Si le refus de réitérer par acte authentique émane du **VENDEUR** alors que rien ne s'y oppose, l'**ACQUEREUR** conservera la possibilité de demander judiciairement la réalisation de la vente, outre le versement de dommages et intérêts.

Contrairement à ce qui a été dit précédemment, le délai de réitération des présentes par acte authentique sera repoussé au plus tard au 30 septembre 2013, en cas de recours sur le permis de construire susvisé et uniquement dans cette hypothèse.

PLAN DE FINANCEMENT

PRIX :	420 000,00
FRAIS ACQUISITION :	6 300,00
FRAIS PRET :	mémoire
FRAIS DE NEGOCIATION :	ou néant
TOTAL :	<u>426 300,00</u>

L'**ACQUEREUR** déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la présente acquisition de la manière suivante :

- de ses deniers personnels, à concurrence de la somme de : 0,00
- au moyen d'un prêt bancaire, à concurrence de la somme de : 426 300,00

Total égal au montant de la somme à financer : 426 300,00

DECLARATIONS PARTICULIERES

Le **VENDEUR** déclare que les travaux qu'il a pu réaliser ont tous été exécutés après obtention des autorisations administratives nécessaires.

Le **VENDEUR** reconnaît que son attention a été attirée sur les conséquences de la vente au regard de la remise en cause d'éventuels avantages fiscaux.

INTERDICTION PAR LE VENDEUR ET PAR L'ACQUEREUR

Jusqu'à la réalisation des présentes en la forme authentique, le **VENDEUR** s'interdit de conférer aucun droit réel ou personnel, ou charge quelconque sur l'**IMMEUBLE**, pas plus d'ailleurs que de l'aliéner au profit de toute autre personne, quels que soient les avantages qu'il pourrait en retirer.

L'**ACQUEREUR** se réserve, au surplus, le droit de demander en justice l'annulation de tous actes faits en violation des présentes, et, éventuellement, tous dommages-intérêts.

ENREGISTREMENT

A la demande expresse des contractants, les présentes ne seront pas enregistrées, mais si cette formalité devenait nécessaire, les droits simples seraient supportés par l'**ACQUEREUR**, mais les doubles droits et amendes, le cas échéant, seraient supportés par celle des parties qui aura rendu cette formalité nécessaire, et ce pour quelque cause que ce soit.

PLUS VALUES

Les parties reconnaissent avoir connaissance des dispositions fiscales concernant les plus values et déclarent agir en toute connaissance de cause.

NEGOCIATION IMMOBILIERE

Les parties déclarent être entrées en contact directement entre elles, sans l'intervention d'aucun intermédiaire mandaté à cet effet.

Par ailleurs, le **VENDEUR** déclare ne pas avoir donné de mandat exclusif de vente en cours de validité, à un intermédiaire dûment mandaté.

POUVOIRS

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** désignent comme mandataire commun :
Maître Nicolas JOUFFROY, notaire rédacteur des présentes

A l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat de vente, notamment en ce qui concerne leur état civil, le cadastre, l'urbanisme, ainsi que toutes notifications exigées par la loi et lui confèrent tous pouvoirs pour signer en leurs noms les pièces nécessaires à l'accomplissement de ces formalités, et d'y faire toutes déclarations utiles.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties déclarent sous les peines édictées par la loi que le prix stipulé aux présentes n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

DELAI DE RETRACTATION

L'**ACQUEREUR** étant un professionnel, l'article L271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation n'a pas vocation à s'appliquer.

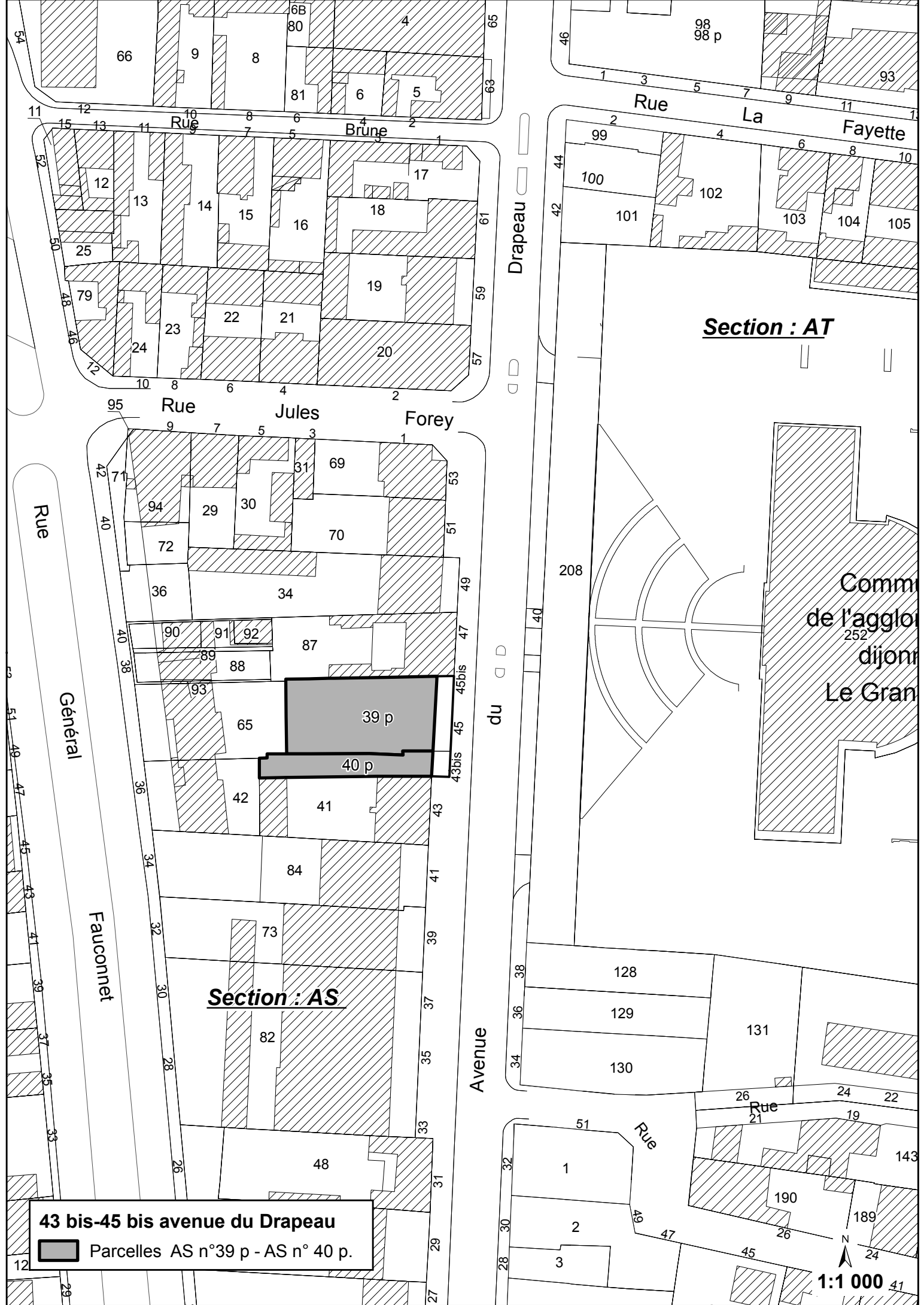
DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les soussignés élisent domicile en leurs demeures respectives sus-indiquées.

Fait en un seul exemplaire qui restera déposé entre les mains de Maître Nicolas JOUFFROY, notaire à DIJON, 43 rue Devosge, dans l'intérêt commun des parties.

A DIJON – 40 avenue du Drapeau au siège de la COMADI

Le



Section : AT

Section : AS

43 bis-45 bis avenue du Drapeau
 ■ Parcelles AS n°39 p - AS n°40 p.

Commune
 de l'agglomération
 dijonnaise
 Le Grand

