

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 mars 2013

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : Mme KOENDERS et M. MELOTTE

Convocation envoyée le 14 mars 2013

Publié le 22 mars 2013

Nombre de membres du Conseil de Communauté : 86

Nombre de présents participant au vote : 72

Nombre de membres en exercice : 86

Nombre de procurations : 12

SCRUTIN : POUR : 84

ABSTENTION : 0 CONTRE : 0 NE SE PRONONCE PAS : 0

Membres présents :

M. François REBSAMEN	M. Joël MEKHANTAR	Mme Christine MASSU
M. Pierre PRIBETICH	M. Christophe BERTHIER	Mme Dominique BEGIN-CLAUDET
M. Gilbert MENUET	Mme Anne DILLENSEGER	M. Michel FORQUET
Mme Colette POPARD	M. Mohamed BEKHTAOUI	M. Claude PICARD
M. Rémi DETANG	M. Georges MAGLICA	M. Gaston FOUCHERES
M. Jean-Patrick MASSON	Mme Christine DURNERIN	M. Pierre PETITJEAN
M. José ALMEIDA	Mme Nelly METGE	M. Nicolas BOURNY
M. Jean-François DODET	Mme Elisabeth BIOT	M. Jean-Philippe SCHMITT
M. François DESEILLE	Mme Christine MARTIN	M. Philippe GUYARD
M. Patrick CHAPUIS	Mme Nathalie KOENDERS	M. Pierre-Olivier LEFEBVRE
M. Michel JULIEN	Mme Marie-Josèphe DURNET-ARCHEREY	M. Gilles MATHEY
Mme Marie-Françoise PETEL	M. Alain MARCHAND	Mme Françoise EHRE
M. Gérard DUPIRE	M. Mohammed IZIMER	M. Patrick BAUDEMONT
M. Jean-François GONDELLIER	Mme Hélène ROY	Mme Geneviève BILLAUT
Mme Catherine HERVIEU	Mme Jacqueline GARRET-RICHARD	M. Murat BAYAM
M. François-André ALLAERT	Mme Joëlle LEMOUZY	M. Michel BACHELARD
M. Jean-Claude DOUHAI	M. Jean-Yves PIAN	M. Rémi DELATTE
M. Jean-Paul HESSE	Mme Stéphanie MODDE	M. Philippe BELLEVILLE
Mme Badiaâ MASLOUHI	M. Philippe CARBONNEL	Mme Noëlle CABBILLARD
M. Yves BERTELOOT	M. Alain LINGER	M. Jean DUBUET
M. Patrick MOREAU	M. Franck MELOTTE	M. Patrick ORSOLA
M. Dominique GRIMPRET	M. Louis LAURENT	Mme Michèle CHALLAUX
M. Didier MARTIN	M. Michel ROTGER	Mme Françoise VANNIER-PETIT.
M. Jean-Pierre SOUMIER	M. François NOWOTNY	
M. Alain MILLOT		

Membres absents :

Mme Myriam BERNARD	M. Jean ESMONIN pouvoir à M. Louis LAURENT
M. Gilles TRAHARD	M. Laurent GRANDGUILLAUME pouvoir à M. Pierre PRIBETICH
	M. André GERVAIS pouvoir à M. Michel JULIEN
	M. Benoît BORDAT pouvoir à M. Georges MAGLICA
	M. Philippe DELVALEE pouvoir à Mme Stéphanie MODDE
	Mme Elizabeth REVEL pouvoir à M. François DESEILLE
	Mme Françoise TENENBAUM pouvoir à M. Gérard DUPIRE
	M. Roland PONSAA pouvoir à Mme Anne DILLENSEGER
	Mme Louise BORSATO pouvoir à M. Michel ROTGER
	Mme Claude DARCIAUX pouvoir à M. José ALMEIDA
	M. Jean-Claude GIRARD pouvoir à Mme Françoise EHRE
	M. Norbert CHEVIGNY pouvoir à M. Philippe BELLEVILLE.

OBJET : HABITAT, POLITIQUE DE LA VILLE ET URBANISME

**Dijon - 81 et 81 b avenue du Drapeau - Réalisation d'un programme immobilier -
Cession d'un tènement foncier par promesse synallagmatique de vente à Dijon
Habitat**

Le Grand Dijon est propriétaire d'un tènement foncier nu et libre d'occupation, situé 81-81B, avenue du Drapeau à Dijon, cadastré section AR n°81 et 82, d'une superficie résiduelle d'environ 457 m², après réalisation de l'emplacement réservé n°170 relatif au tramway.

Dans le cadre d'une politique active en faveur de l'habitat, notamment au travers de la mise en œuvre 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 a souhaité que sur ce tènement foncier, situé en centralité, desservi par le tramway, soit réalisé un programme de logements locatifs à loyer modéré.

DIJON HABITAT a confirmé son intérêt pour une opération de construction d'environ 24 logements et deux locaux d'activités en rez-de-chaussée pour une surface de plancher de l'ordre de 2 000 m².

Il est précisé que le programme locatif du bailleur s'intégrerait dans un ensemble immobilier comportant au total environ 55 logements et incluant des cellules commerciales. L'ensemble présenterait une surface de plancher d'environ 4 400 m² sur un tènement foncier d'une superficie totale d'environ 1 880 m².

Le projet de DIJON HABITAT reposerait sur la construction d'un immeuble R + 6 en bordure de l'avenue du Drapeau avec un retour à R + 3 sur la rue Curtat, le stationnement étant en sous-sol, et d'un immeuble en fond de parcelle. La volumétrie répondrait en effet aux exigences du plan local d'urbanisme de Dijon, tout en affirmant une architecture d'angle audacieuse et intégrée.

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

Il est précisé que la parcelle cadastrée AR n°81 faisant l'angle entre la rue Curtat et l'avenue du Drapeau est grevée d'un emplacement réservé n°57 au profit de la Ville, destiné à la réalisation d'un pan coupé représentant une superficie d'environ 9 m².

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, des caractéristiques et des contraintes de l'opération, il est proposé de céder un tènement foncier cadastré section AR n°81p et 82p, d'une superficie d'environ 457 m², moyennant le prix total de 120 000 € HT, conforme à l'évaluation de France Domaine. Le prix de vente sera majoré, le cas échéant, de la taxe sur la valeur ajoutée, au taux en vigueur le jour de la signature de l'acte authentique.

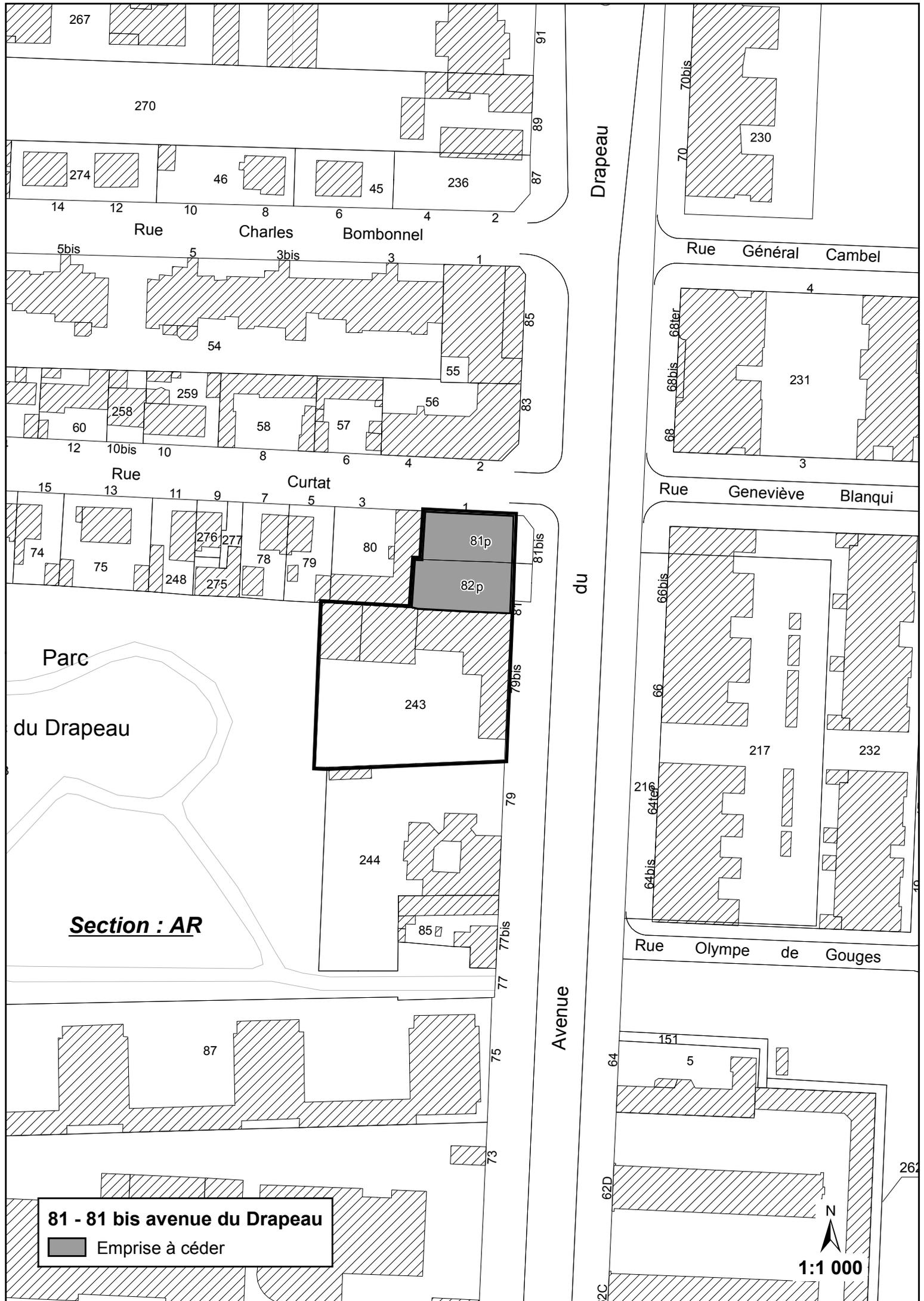
La cession se traduira par l'établissement d'une promesse synallagmatique de vente assortie de conditions suspensives liées notamment à l'obtention du permis de construire devenu définitif par l'absence de recours des tiers et de retrait administratif.

Cette opération, dans ses caractéristiques, répond aux objectifs que se sont fixés la Ville de Dijon 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 DIJON HABITAT, 2 bis rue Maréchal Leclerc - 21000 Dijon, d'un tènement foncier nu et libre d'occupation, d'environ 457 m², situé 81-81B, avenue du Drapeau, cadastré section AR n°81p et 82p, moyennant le prix total de 120 000 € HT, sur la base d'environ 2 000 m² de surface de plancher. Le prix de vente sera majoré, le cas échéant, de la taxe sur la valeur ajoutée, au taux en vigueur le jour de la signature de l'acte de vente ;
- **de dire** qu'il sera procédé à cette cession par promesse synallagmatique de vente, puis par acte administratif ;
- **d'approuver** le projet de promesse synallagmatique de vente, tel qu'annexé à la présente délibération et d'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.



Section : AR

81 - 81 bis avenue du Drapeau
 ■ Emprise à céder

N
1:1 000

COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE

/

DIJON HABITAT

81-81B, avenue du Drapeau - Dijon

Projet

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

ENTRE

La COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE, département de la COTE D'OR, 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, Vice-Président chargé des questions foncières de la Communauté de l'agglomération dijonnaise,

Agissant en vertu d'un arrêté de délégation en date du 17 avril 2008, déposé en Préfecture le 17 avril 2008,

Spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise en date du 21 mars 2013 déposée en Préfecture de la Côte d'Or le ++++++, dont un extrait demeure ci-annexé.

Ci-après dénommée LE VENDEUR

ET

DIJON HABITAT, établissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège social est à DIJON (21000), 2B, rue du Maréchal Leclerc, identifié sous le numéro SIREN 344 897 616 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON.

Représenté par :

Monsieur Jean-Pierre PIROCCA, Directeur Général, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Bureau du Conseil d'Administration en date du ++++++, déposée à la Préfecture de la Côte-d'Or le ++++++, dont un extrait demeure ci-annexé,

Ci-après dénommée l'ACQUEREUR

Préalablement, les parties ont exposé ce qui suit :

La Communauté de l'agglomération dijonnaise a procédé à l'acquisition de deux parcelles, situées 81-81B, avenue du Drapeau à Dijon, cadastrées section AR n°81 et 82, d'une superficie totale de 538 m², grevées par l'emplacement réservé n°170 relatif au tramway, inscrit au plan local d'urbanisme de Dijon.

Dans le cadre d'une politique active en faveur de l'habitat, notamment au travers de la mise en œuvre 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, la Communauté de l'agglomération dijonnaise souhaite procéder à la cession de ce tènement foncier, d'une superficie résiduelle d'environ 457 m² après réalisation de l'ER n°170, en vue de la réalisation d'un programme de logements locatifs à loyer modéré.

DIJON HABITAT a confirmé son intérêt pour une opération de construction d'environ 24 logements et de deux locaux d'activités pour une surface de plancher de l'ordre de 2 000 m², qui s'intégrerait dans un ensemble immobilier sur un tènement foncier incluant une propriété riveraine cadastrée section AR n°244, soit une superficie totale d'environ 1 880 m², suivant la demande de permis de construire n°021 231 12 R0267 déposée par la société T2A, le 21 décembre 2012.

Ceci exposé, 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, le bien désigné ci-dessous, tel qu'il existe, avec tous droits immobiliers et tous immeubles par destination qui en dépendent, sans aucune exception ni réserve.

Il est reconnu par le VENDEUR, la faculté de substitution pour l'ACQUEREUR en vue d'effectuer, en lieu et place, toutes démarches nécessaires à la réalisation de la vente et du projet de construction, et de satisfaire à toutes les conditions visées à la présente promesse.

DESIGNATION

Deux parcelles de terrain constituant un tènement foncier nu et libre d'occupation, situé à Dijon 81 et 81 bis, avenue du Drapeau et 1, rue Curtat, d'une superficie totale d'environ 457 m², cadastré section AR n° 81p et 82p, tel que figurant sous teinte grisée au plan ci-annexé, que l'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître, pour l'avoir visité et s'être entouré de toutes les garanties et éléments d'informations nécessaires, en vue des présentes.

DIVISION PARCELLAIRE

Les découpages parcellaires seront établis par un géomètre-expert, à la charge et aux frais exclusifs du VENDEUR.

Il résulte de ce document que :

- l'emprise cédée cadastrée section AR n° 81p a une contenance de ++++ m², et est issue de la parcelle anciennement cadastrée section AR n°81 d'une contenance de 258 m², la parcelle cadastrée section AR n°++ d'une superficie de ++ m² restant la propriété du VENDEUR,
- l'emprise cédée cadastrée section AR n° 82p a une contenance de ++++ m², et est issue de la parcelle anciennement cadastrée section AR n°82 d'une contenance de 280 m², la parcelle cadastrée section AR n°++ d'une superficie de ++ m² restant la propriété du VENDEUR.

EMPLACEMENT RESERVE

La parcelle située à l'angle de l'avenue du Drapeau et de la rue Curtat, cadastrée AR n°81p, est grevée d'un emplacement réservé n°57 au profit de la Ville de Dijon, destiné à la réalisation d'un pan coupé représentant une superficie d'environ 9 m².

BORNAGE

L'ACQUEREUR déclare vouloir destiner le terrain ci-dessus désigné à la construction d'un immeuble à usage principal d'habitation. Les parties conviennent que le bornage sera diligenté par l'acquéreur, à ses frais. Il sera justifié lors de la réitération des présentes par acte authentique.

DROIT DE PROPRIETE - EFFET RELATIF

Le VENDEUR est propriétaire du bien vendu en vertu de titres réguliers.

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 réitération de la présente promesse par acte administratif de vente.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, l'immeuble étant libre de toute location ou occupation.

Le VENDEUR autorise dès à présent l'ACQUEREUR à effectuer, ou faire effectuer, toutes démarches auprès de toutes administrations concernées, 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 autorise l'ACQUEREUR à implanter tout panneau d'affichage et/ou d'information, 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.

ETUDE DE SOL

Est demeurée ci-annexée une copie de l'étude géotechnique d'avant-projet par GEOTEC - 9, boulevard de l'Europe - 21800 Quetigny, en date du 30 décembre 2011, au droit des parcelles cadastrées section AR n°81 et 82, réalisée à la demande et aux frais de l'ACQUEREUR.

L'ACQUEREUR déclare avoir une parfaite connaissance des conclusions de cette étude et en faire son affaire personnelle, sans recours contre le VENDEUR à quelque titre que ce soit.

En raison de l'évolution du projet, 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 l'opération de construction, sous réserve que l'ACQUEREUR l'en ait préalablement informé dans un délai suffisant compte tenu de la nature des lieux, à charge pour l'ACQUEREUR de remettre les lieux en l'état.

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.

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

Le bien est vendu dans son état actuel, que l'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître, 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 ou le sous-sol.

2- SERVITUDES

L'ACQUEREUR profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien 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 le

bien 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.

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, 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 le bien vendu 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 des taxes et impôts ainsi concernés, 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.

CONDITIONS PARTICULIERES

1- ATTENTES DU GRAND DIJON EN MATIERE DE PROGRAMMATION

Le bien vendu est destiné à la réalisation d'une opération de construction d'environ 24 logements et de deux locaux d'activités pour une surface de plancher de l'ordre de 2 000 m². Le programme locatif du bailleur s'intégrerait dans un ensemble immobilier comportant au total environ 55 logements et incluant des cellules commerciales. L'ensemble présenterait une surface de plancher d'environ 4 400 m², sur un tènement foncier d'une superficie totale d'environ 1 880 m².

En cohérence avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) d'agglomération 2009-2014, les vingt-quatre logements de Dijon Habitat relèveront d'un financement au titre du logement à loyer modéré représentant 46 % de la surface de plancher totale dédiée à la partie « logements » du programme, selon la décomposition suivante :

- 17 PLUS : 5 logements T2, 7 logements T3, 3 logements T4, 2 logements T5,
- 7 PLAI : 2 logements T2, 3 logements T3 et 2 logements T4.

Il est attendu une démarche spécifique de conception, permettant de rationaliser la configuration d'une part, des logements (optimisation de la surface habitable et des surfaces annexes au logement) conformément au « Référentiel Grand Dijon » tout en garantissant des logements spacieux et agréables à vivre eu égard à leur surface utile ou habitable et d'autre part, des parties communes, afin de limiter les coûts tant d'investissement que de fonctionnement.

2- ATTENTES DU GRAND DIJON EN MATIERE D'ECO-PROJET

Pour satisfaire aux ambitions fortes du Grand Dijon en matière d'écologie urbaine et d'éco-construction, le projet s'inscrit dans les exigences environnementales d'habitat durable et relèvera d'une démarche de certification Habitat et Environnement Bâtiment Basse Consommation (BBC) Effinergie.

D'une manière générale, cette opération devra intégrer toutes caractéristiques permettant de répondre aux objectifs d'économie d'énergie et de maîtrise des charges pour les futurs locataires.

L'ACQUEREUR s'engage à ce que les travaux de construction 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 CHALEUR URBAIN

Cette opération sera raccordée au futur réseau de chaleur urbain du Grand Dijon.

4- SECURITE

L'ACQUEREUR a la charge d'installer un barriérage de sécurité en limite du domaine public à partir de la réitération de la promesse par acte authentique jusqu'au démarrage des travaux de construction.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de cession total de CENT VINGT MILLE EUROS (120 000 €) hors taxes.

Ce montant sera majoré le cas échéant de la taxe sur la valeur ajoutée, selon le taux en vigueur.

Ce prix sera payable en intégralité à l'issue des formalité de publicité foncière de l'acte authentique réitérant les présentes.

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

Le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme et le certificat d'alignement et de voirie ne devront révéler 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 du bien vendu, de le déprécier gravement ou de le rendre impropre à la destination que l'ACQUEREUR envisage de lui donner.

2- PREEMPTION

Tous organismes ou collectivités publics ou privés et toutes personnes physiques et morales titulaires d'un droit de préemption auront renoncé 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

Les titres et l'état hypothécaire ne devront révéler aucune servitude conventionnelle ou légale à l'exception de celle qui aurait pu être déclarée au présent acte, ni 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

L'origine de propriété doit être trentenaire et ne révéler aucune cause susceptible d'entraîner l'éviction de l'ACQUEREUR.

5- PROTOCOLE D'ACCORD

Que l'ACQUEREUR obtienne un protocole d'accord avec T2A, représenté par Monsieur Jean-Marc THEVENOT, 1, rue de la Petite Fin - 21 121 Fontaine-lès-Dijon sur les modalités de réalisation de l'opération d'ensemble faisant l'objet d'une demande de permis de construire n°021 231 12 R0267, déposée le 21 décembre 2012.

6- PERMIS DE CONSTRUIRE

Que l'ACQUEREUR obtienne un permis de construire pour cette opération telle que ci-avant décrite dans la présente promesse, devenu définitif par l'absence de retrait administratif et de recours des tiers tant gracieux que contentieux ou hiérarchique dans les délais légaux augmentés du délai de notification de quinze jours prévu à l'article R 600-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour la réalisation de cette condition, l'ACQUEREUR s'engage à faire procéder à l'affichage du permis de construire dans les 15 jours de sa notification dans les formes prévues à l'article R.424-15 du Code de l'urbanisme et à faire réaliser par huissier les trois constats d'affichage suivants : à la date de l'affichage, 1 mois à compter de l'affichage, 2 mois à compter de l'affichage. Ces constats devront être communiqués au VENDEUR.

En cas de recours d'un tiers contre le permis de construire, soit recours en annulation, soit recours en suspension, l'ACQUEREUR sera tenu d'informer le VENDEUR 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.

L'ensemble des conditions suspensives devront être levées au plus tard le 1er décembre 2013.

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

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques demeure annexé aux présentes.

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, le bien vendu 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.

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 du bien vendu et décharge le VENDEUR de toute responsabilité à cet égard, reconnaissant que le VENDEUR a parfaitement rempli son obligation d'information.

REGULARISATION

La vente sera régularisée par acte administratif, au plus tard le 15 décembre 2013.

L'ACQUEREUR s'engage à avoir accompli pour cette date toutes les démarches et/ou procédures lui permettant le paiement du prix, lequel doit intervenir en intégralité à l'issue des formalités de publication à la Conservation des Hypothèques de l'acte authentique réitérant les présentes.

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 réitération des présentes, 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.

RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

Les soussignés reconnaissent avoir été avertis 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.

FRAIS

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

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, en leur siège social respectif sus-indiqué.

Fait en un seul exemplaire original

A Dijon le

**Le VENDEUR
M. Rémi DETANG**

**L'ACQUEREUR
M. Jean-Pierre PIROCCA**