



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise

Séance du jeudi 25 septembre 2008

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : Mlle KOENDERS et M. LAMBOROT

## *Membres présents :*

M. François REBSAMEN	M. Didier MARTIN	M. François NOWOTNY
M. Pierre PRIBETICH	M. Benoît BORDAT	Mme Christine MASSU
M. Jean ESMONIN	M. Joël MEKHANTAR	Mme Dominique BEGIN-CLAUDET
M. Gilbert MENUT	M. Christophe BERTHIER	M. Michel FORQUET
M. Rémi DETANG	M. Philippe DELVALEE	M. Claude PICARD
M. Jean-Patrick MASSON	M. Georges MAGLICA	M. Gaston FOUCHERES
M. José ALMEIDA	Mme Françoise TENENBAUM	M. Pierre PETITJEAN
M. Jean-François DODET	Mme Anne DILLENSEGER	Mme Claude DARCIAUX
M. François DESEILLE	Mme Christine DURNERIN	M. Jean-Philippe SCHMITT
M. Laurent GRANDGUILLAUME	Mme Nelly METGE	M. Philippe GUYARD
M. Michel JULIEN	Mme Elisabeth BIOT	M. Pierre-Olivier LEFEBVRE
Mme Marie-Françoise PETEL	Mlle Nathalie KOENDERS	M. Gilles MATHEY
M. Gérard DUPIRE	M. Alain MARCHAND	M. Jean-Claude GIRARD
Mme Catherine HERVIEU	Mme Hélène ROY	Mme Françoise EHRE
M. Jean-Claude DOUHAIT	M. Mohamed BEKHTAOUI	M. Patrick BAUDEMENT
M. Jean-Paul HESSE	Mme Jacqueline GARRET-RICHARD	Mme Geneviève BILLAUT
Mlle Badiaâ MASLOUHI	Mme Joëlle LEMOUZY	M. Michel BACHELARD
M. Yves BERTELOOT	M. Jean-Yves PIAN	M. Rémi DELATTE
M. Patrick MOREAU	Mlle Stéphanie MODDE	M. Philippe BELLEVILLE
M. Dominique GRIMPRET	M. Alain LINGER	M. Norbert CHEVIGNY
M. Jean-Pierre SOUMIER	M. Pierre LAMBOROT	M. Christian PARIS
M. André GERVAIS	M. Louis LAURENT	Mme Noëlle CABBILLARD.
M. Alain MILLOT	M. Roland PONSAA	

## *Membres absents :*

M. Patrick CHAUPUIS	Mme Colette POPARD pouvoir à M. Gérard DUPIRE
M. Lucien BRENOT	M. Jean-François GONDELLIER pouvoir à M. Philippe GUYARD
M. Michel ROTGER	M. François-André ALLAERT pouvoir à M. Pierre PRIBETICH
	Mlle Christine MARTIN pouvoir à Mme Nelly METGE
	Mme Marie-Josèphe DURNET-ARCHEREY pouvoir à M. Didier MARTIN
	M. Mohammed IZIMER pouvoir à Mlle Badiaâ MASLOUHI
	Mme Myriam BERNARD pouvoir à M. Mohamed BEKHTAOUI
	M. Philippe CARBONNEL pouvoir à M. Patrick MOREAU
	Mme Fadoua LALOUCHE pouvoir à M. Roland PONSAA
	M. Nicolas BOURNY pouvoir à M. Jean-Philippe SCHMITT
	M. Murat BAYAM pouvoir à M. Jean-Paul HESSE.

## **OBJET : DEPLACEMENTS**

### **ZI Dijon - Chenôve - Acquisition du site de l'EMM**

Dans le cadre du redéploiement des activités de maintenance des wagons, la Direction Nationale du Matériel de la SNCF a décidé la fermeture du site de l'Etablissement de Maintenance du Matériel (EMM)

situé dans la ZI Dijon – Chenôve et souhaite procéder à sa cession.

Ce tènement foncier, d'une superficie actuellement cessible d'environ 13,10 ha, est classé aux plans locaux d'urbanisme de Chenôve et de Dijon dans des secteurs dédiés à l'accueil d'activités économiques, de services publics et d'équipements publics.

Il est ainsi proposé de procéder à son acquisition, afin de permettre la constitution d'une réserve foncière.

Il est précisé que ce site est envisagé pour l'implantation éventuelle du futur dépôt et des ateliers de maintenance liés à la réalisation de nouvelles lignes de Transport en Commun en Site Propre (TCSP).

Cette acquisition interviendra conformément aux modalités financières déterminées par France Domaine. Le montant unitaire de 20 € le m<sup>2</sup> de terrain, appliqué sur la totalité de l'emprise cédée, a ainsi été fixé. Le coût de démolition du bâti vient donc en déduction de ce montant. Celui-ci est arrêté à la somme totale forfaitaire et définitive de 500 000 € TTC. Il en résulte une valeur vénale de l'ordre de 2 120 000 €, qui sera ajustée en fonction de la superficie précise cédée établie par un géomètre expert.

A cette valeur vénale, il convient d'ajouter le coût des libérations et des reconstitutions ferroviaires, nécessaires au maintien en exploitation des lignes SNCF, ainsi qu'à la poursuite de l'activité ferroviaire et qui sont à la charge de l'acquéreur. Leur montant est arrêté à la somme totale forfaitaire et définitive de 500 000 € TTC.

Il est précisé qu'une clause de révision du prix de vente sera appliquée dans le cas d'une destination du site qui ne serait pas conforme avec les prescriptions actuellement en vigueur relatives à la zone UE du plan local d'urbanisme de Chenôve, en ce qui concerne la partie située sur le territoire de cette ville, et à la zone UI du plan local d'urbanisme de Dijon, en ce qui concerne la partie située à Dijon. Cette clause s'appliquera pendant une durée de cinq années et prendra effet à compter de la signature de la promesse de vente, ci-après visée. La valeur vénale sera fixée par France Domaine.

L'acquisition de ce site se traduira par l'établissement d'une promesse de vente, préalable à la signature de l'acte authentique de vente, assortie de conditions suspensives liées notamment à la purge du droit de priorité auprès de l'Etat et des collectivités locales et à l'achèvement de la procédure de déclassement du domaine public ferroviaire. Le récépissé définitif de cessation d'activité au titre de l'installation classée pour la protection de l'environnement sera annexé à l'acte de vente.

Il est également précisé qu'une servitude de clôture défensive, au droit des lignes ferroviaires, sera instituée sur l'emprise cédée, le Grand Dijon s'engageant à maintenir, édifier et entretenir à ses frais cette clôture défensive.

En ce qui concerne les modalités de versement du prix, il est indiqué que le montant relatif aux libérations et reconstitutions ferroviaires, soit 500 000 € TTC, sera versé après signature de la promesse de vente, afin de permettre à la SNCF de procéder aux travaux correspondants. Ce montant sera restitué au Grand Dijon, si la vente du site n'intervenait pas du fait de la non-réalisation d'une condition suspensive. Le solde du prix de vente sera versé après signature de l'acte authentique de vente.

Enfin, il est proposé que le Grand Dijon soit bénéficiaire d'un droit de préférence, portant sur des emprises complémentaires situées au Sud et au Nord du site cédé et actuellement toujours utilisées pour des activités ferroviaires, si celles-ci étaient mises en vente par la SNCF pendant un délai de dix ans.

Vu l'avis du Bureau,

**LE CONSEIL,**  
**APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,**  
**DÉCIDE :**

- **d'acquérir** sur la SNCF – 34, rue du Commandant Mouchotte – 75014 Paris le site de l'Etablissement de Maintenance du Matériel (EMM) cadastré section DE n° 19p pour la partie située à Dijon et section AN n° 1p pour la partie située à Chenôve, d'une superficie totale d'environ 13,10 ha ;
- **de dire** que cette acquisition interviendra conformément aux modalités financières déterminées par France Domaine, soit le montant unitaire de 20 € le m<sup>2</sup> de terrain appliqué sur la superficie cédée, duquel il est retranché le coût de démolition du bâti arrêté à la somme forfaitaire et définitive de 500 000 € TTC, soit une valeur vénale de l'ordre de 2 120 000 €, qui sera ajustée en fonction du calcul définitif de la superficie cédée, à laquelle s'ajoute le coût des libérations et reconstitutions ferroviaires arrêté à la somme forfaitaire et définitive de 500 000 € TTC, lequel coût sera versé après signature de la promesse de vente qui sera établie avec la SNCF ;
- **d'autoriser** M. le Président à signer, au nom de la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise, tout acte à intervenir pour la régularisation de ce dossier, ainsi que les pactes de préférence relatifs aux emprises situées au Sud et au Nord du site objet de la présente délibération, cadastrées section AN n° 1p et section DE n° 19p.

Pour extrait conforme,



Publié le **26 SEP. 2008**  
Déposé en Préfecture le

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR  
Déposé le :

**29 SEP. 2008**



VU pour être annexé à délibération **3**

du Conseil du : **25 SEP. 2008**

DIJON, le : **26 SEP. 2008**

**LE PRÉSIDENT,**

Pour le Président,  
le vice-Président,

**COMPROMIS DE VENTE  
D'IMMEUBLE**

**SNCF / GRAND DIJON**



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**

L'Etablissement dénommé "**SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER FRANÇAIS**" (Sigle SNCF), Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, dont le siège est à Paris (75014) 34, rue du Commandant Mouchotte, et antérieurement 88 rue Saint-Lazare à PARIS (75009), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro B 552 049 447 et identifié au SIREN sous le numéro 552 049 447, et dont le régime résulte de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 (articles 18 à 26), modifiée par la loi n° 97-135 du 13 février 1997 portant création de l'établissement public "**RESEAU FERRE DE FRANCE**" en vue du renouveau du transport ferroviaire (article 14), publiée au journal officiel du 15 février 1997.

**ETAT CIVIL DE L'ACQUEREUR**

**LA COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE**, ayant son siège social en l'Hôtel de la Communauté de l'agglomération dijonnaise, 11 rue Victor Dumay à DIJON, domiciliée 40 avenue du Drapeau BP 17510 21075 DIJON CEDEX, identifiée sous le numéro SIREN 242 100 410.

**PRESENCE - REPRESENTATION**

**1°/ Le VENDEUR**

La SNCF est représentée aux présentes par :  
Monsieur Jean-Marc ROGER, ++++

Précision étant ici faite que le vocable "VENDEUR" s'applique tant à la personne morale elle-même qu'à son représentant au présent acte.

**2°/ L'ACQUEREUR**

La COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE est représentée aux présentes 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 25 septembre 2008, déposée en Préfecture de la Côte d'Or le +++, dont un extrait certifié conforme demeurera annexé aux présentes après mention.

Précision étant ici faite que le vocable "VENDEUR" s'applique tant à la personne morale elle-même qu'à son représentant au présent acte.

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**

#### **Sur les communes de DIJON et de CHENOVE (Côte d'Or)**

Un ensemble immobilier bâti, d'une surface d'environ ++++ m<sup>2</sup>, sis sur les deux communes de DIJON (21000) et CHENOVE (21300), édifié, savoir :

- sur la commune de DIJON : sur une parcelle de ++++ m<sup>2</sup> à détacher d'une parcelle de plus grande contenance actuellement cadastrée Section **DE** Numéro **19**, lieudit "Les Rotondes", pour une contenance de 34ha 25a 48ca ;

- sur la commune de CHENOVE : sur une parcelle de ++++ m<sup>2</sup> à détacher d'une parcelle de plus grande contenance actuellement cadastrée Section **AN** Numéro **1**, lieudit "45 rue Aristide Briand", pour une contenance de 16ha 06a 76ca.

Le tout tel qu'il figure sur le projet de document d'arpentage établi par ++++, Géomètre Expert à ++++, dont un exemplaire est demeuré ci-annexé.

Observation étant ici faite que :

- ce terrain est occupé par les anciennes installations de l'atelier de maintenance du matériel de la SNCF, comprenant un certain nombre de bâtiments (atelier central, divers ateliers et bâtiments à usage de bureaux, vestiaire, réfectoire et autres bâtiments techniques) ;

- ce terrain est situé en zone UI (zone d'activités industrielles) dans le PLU de DIJON et en zone UE (zone d'activités économiques) dans le PLU de CHENOVE.

### **DROIT DE PROPRIETE - EFFET RELATIF**

La SNCF est propriétaire des biens vendus en vertu de titres publiés antérieurement à 1956.

Le VENDEUR s'engage à justifier de la propriété régulière du bien vendu et à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

### **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 des présentes 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.

Si l'ACQUEREUR en fait la demande, il pourra éventuellement être autorisé à pénétrer sur le terrain pour y effectuer les études, mesures, etc..., nécessaires à la mise au point de son projet d'aménagement du site vendu. Il ne pourra en aucun cas effectuer des travaux de quelque nature que ce soit, à la seule exception des sondages nécessaires à l'étude des sols et des bâtiments, et à la condition de remettre les terrains dans l'état où ils étaient avant les sondages.

L'ACQUEREUR devra justifier de la souscription préalable d'une assurance de responsabilité civile pour couvrir les risques encourus du fait ou à l'occasion de cette autorisation.

L'ACQUEREUR est d'ores et déjà autorisé à déposer toute demande de permis de démolir et/ou de construire et à procéder à un affichage sur le site.

### **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°/ 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 ou le sous-sol, à l'exception de ce qui sera dit ci-après en matière de pollution.

2°/ Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, et notamment celles résultant de l'existence du chemin de fer (loi du 15 juillet 1845).

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 des règles d'urbanisme.

**Le VENDEUR précise qu'une partie des terrains sis sur la commune de CHENOVE fait l'objet d'un emplacement réservé n°18 au bénéfice de RFF qui doit en demander la suppression. L'ACQUEREUR déclare avoir une parfaite connaissance de cette situation et en faire son affaire personnelle.**

3°/ Il 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 la taxe foncière se répartira entre VENDEUR et ACQUEREUR au prorata de leur temps respectifs de jouissance.

4°/ Il souffrira, sans recours contre le VENDEUR, les troubles, nuisances ou dommages de toute nature (y compris sonores et vibratoires) qui pourraient résulter de l'existence, de l'exploitation et de l'entretien normaux du chemin de fer.

5°/ L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la souscription de toutes les assurances utiles concernant l'IMMEUBLE et ce, à compter du jour de l'entrée en jouissance ; la SNCF n'ayant pas souscrit d'assurance spécifique pour garantir les dommages résultant notamment d'un incendie, d'une explosion, d'un dégâts des eaux pouvant atteindre ledit IMMEUBLE.

## **CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1ent - Libérations et de reconstitutions ferroviaires**

Le VENDEUR s'engage à procéder, d'ici à la signature authentique de vente, soit dans un délai de huit (8) mois à compter des présentes, à la libération et à la reconstitution des installations ferroviaires existant actuellement sur les biens vendus.

### **2ent - Présence de réseaux désactivés par le VENDEUR ou à désactiver par l'ACQUEREUR**

Le VENDEUR s'engage, d'ici la signature de l'acte authentique de vente, à procéder aux travaux de dévoiement et/ou de reconstitution d'une partie des réseaux actuellement existants dans les terrains objet des présentes : artère-câble de télécommunications, desserte électrique, réseau d'eau potable, et ce afin à desservir les installations ferroviaires restantes de façon indépendante. Les éléments constitutifs de ces réseaux (câbles, canalisations, etc...) seront laissés en l'état de vestige dans les biens vendus, l'ACQUEREUR s'engageant à en faire son affaire personnelle.

L'ACQUEREUR est informé de l'existence de deux réseaux laissés en service après la signature de l'acte authentique de vente, que ce soit pour les besoins de l'ACQUEREUR, ou pour la continuité de l'exploitation ferroviaire sur les sites environnants.

Il s'agit, d'une part, du réseau d'eaux pluviales existant dans les biens vendus. Ce réseau, qui sert à l'écoulement des eaux pluviales des biens présentement vendus, est raccordé au réseau ferroviaire.

L'ACQUEREUR s'engage à obturer ledit réseau de façon à ce qu'il se déverse dans un autre réseau indépendant du réseau ferroviaire. L'ACQUEREUR est tenu de prendre les dispositions nécessaires pour veiller à la qualité et à l'écoulement des eaux et informera le VENDEUR de la cessation de l'écoulement.

L'autre réseau maintenu en exploitation est un réseau d'alimentation en eau de pompage dans la nappe phréatique dite "eau industrielle". Ce réseau dessert les sites ferroviaires environnants pour la défense contre l'incendie. Le VENDEUR s'engage à désaffecter ce réseau préalablement à la signature de l'acte de vente. Durant cette période, l'ACQUEREUR s'engage à ne pas effectuer d'opérations qui pourraient nuire au fonctionnement dudit réseau.

Le plan des différents réseaux est demeuré ci-annexé.

## **CONSTITUTION DE SERVITUDE DE CLOTURE DEFENSIVE**

### **1/ OBJET**

L'ACQUEREUR concède au VENDEUR, qui accepte, une servitude réelle et perpétuelle de clôture défensive pour l'implantation, le maintien, l'entretien et la reconstitution à l'identique en cas de destruction ou dégradation accidentelle ou du fait de l'homme, d'une clôture d'un type défensif ; cette servitude grèvera le fonds de l'ACQUEREUR et bénéficiera au fonds du VENDEUR dans les conditions d'exercice qui seront déterminées ci-après.

## **2/ FONDS SERVANT**

### **- Références cadastrales :**

Parcelles objet des présentes, à détacher de la parcelle cadastrée Section AN Numéro 1.

### **- Propriétaire :**

La COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE, ACQUEREUR aux présentes.

### **- Effet relatif :**

Par suite de l'acquisition réalisée aux termes des présentes.

## **3/ FONDS DOMINANT**

### **- Références cadastrales :**

++++

### **- Propriétaire :**

++++

### **- Effet relatif :**

++++

## **4/ MODALITES 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° L'implantation, l'entretien et la reconstruction de la clôture défensive devront être soumis à l'agrément préalable de la SNCF ;

2° Si l'édification de la clôture doit faire l'objet d'une autorisation au titre de la réglementation en matière d'urbanisme, cette autorisation devra être recueillie préalablement.

## **5/ MODALITES DE REALISATION ET D'ENTRETIEN - FRAIS**

L'ACQUEREUR s'oblige à édifier ou compléter ladite clôture à ses frais, au plus tard le 31 décembre 2012.

Cette clôture devra être maintenue et entretenue aux frais exclusifs du propriétaire du fonds servant. Elle devra être reconstruite à l'identique en cas de sinistre ou de dégradation(s) tel(s) qu'ils remettent en cause le caractère défensif de cette clôture.

A défaut de respect de cette servitude dans le délai précité, et suite à une mise en demeure d'effectuer les travaux restée sans effet pendant huit jours, le propriétaire du fonds dominant pourra effectuer lui-même les travaux dont le coût sera alors facturé et acquitté par le propriétaire du fonds servant.

## **6/ EXTINCTION DE LA SERVITUDE**

Cette servitude s'éteindra le jour où les emprises ferroviaires seront déclassées. Les frais de tous ordres liés à la suppression de cette servitude seront à la charge de celui qui réclamera l'établissement de l'acte en constatant l'extinction.



## **7/ PLAN**

L'emplacement de la clôture défensive figure sous teinte ++++ au plan ci-annexé.

## **8/ INDEMNITES - EVALUATION**

La présente constitution de servitude, évaluée à la somme de CINQ CENTS EUROS (500,00 €), est consentie et acceptée sans indemnité de part ni d'autre.

9/ Dans l'attente de la réalisation de la clôture défensive précitée, l'ACQUEREUR s'engage à édifier ou maintenir une clôture de chantier dont les caractéristiques seront soumises à la SNCF.

## **PRIX**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de ++++, conformément au projet de délibération de la COMMUNAUTE DE L'AGGLOMMERATION DIJONNAISE ci-annexée.

Auquel s'ajoute le coût des libérations et reconstitutions ferroviaires, d'un montant de CINQ CENT MILLE EUROS (500.000,00 €).

Soit au total la somme de ++++.

Les comparants déclarent que le prix de vente a été déterminé en conformité avec une estimation des services fiscaux de la Côte d'Or, ainsi qu'il est constaté en un rapport d'évaluation en date du ++++.

Laquelle somme sera payable de la manière suivante :

- l'ACQUEREUR versera sous quinze (15) jours, à titre d'acompte, directement entre les mains du VENDEUR qui le reconnaît, la somme de CINQ CENT MILLE EUROS (500.000,00 €), correspondant au coût des libérations et reconstitutions ferroviaires.

Cette somme viendra en déduction du prix et des frais de l'acte dus par l'ACQUEREUR, lors de l'établissement de l'acte authentique, s'il a lieu, ou sera restituée à l'ACQUEREUR au jour fixé pour cet établissement, si l'une quelconque des conditions suspensives prévues aux présentes n'était pas réalisée.

En cas de réalisation des conditions suspensives ci-dessus, même après la date fixée pour l'établissement de l'acte authentique, si pour une raison quelconque l'ACQUEREUR ne pouvait pas ou ne voulait pas passer cet acte et/ou payer le prix et les frais, le VENDEUR pourra :

- soit tenir le présent accord pour nul et non avenu quinze jours après une sommation de passer l'acte authentique, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier ; dans ce cas, les parties seront alors déliées de tous engagements résultant des présentes conventions, et l'acompte ci-dessus versé sera acquis définitivement au VENDEUR ;

- soit poursuivre L'ACQUEREUR en constatation judiciaire de la vente, la somme versée à titre d'acompte venant en déduction du prix de vente.

De même, le VENDEUR sera tenu de restituer l'acompte perçu dans les cas suivants :

- s'il se refusait à réitérer les présentes par acte authentique bien que les conditions suspensives soient réalisées ;

- s'il n'exécutait pas les travaux de libération et de reconstitution ferroviaire dans un délai de huit (8) mois à compter des présentes, empêchant ainsi la réitération des présentes par acte authentique dans les délais impartis.

- concernant le surplus, soit la somme de ++++ : Monsieur Rémi DETANG, ès-qualités, oblige la COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE à la payer au vu du certificat du notaire prévu à l'annexe de l'article D.1617-19 du Code général des collectivités territoriales.

Ce paiement sera effectué par le Receveur de la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise entre les mains du notaire chargé de recevoir l'acte authentique, sur mandat établi au nom du VENDEUR, mais payable sur l'acquit dudit notaire.

Le règlement de ce mandat entre les mains du notaire libérera entièrement et définitivement la COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE, ACQUEREUR, envers le VENDEUR à l'égard du prix de la vente.

### **COMPLEMENT DE PRIX**

Les parties conviennent que, si dans le délai de CINQ (5) ANS à compter de la signature de la présente promesse, l'ACQUEREUR conférerait aux biens objets des présentes, une destination autre que celle actuellement prévue par le PLU de DIJON (zone UI) et le PLU de CHENOVE (zone UE), il devrait payer au VENDEUR un complément de prix dont le montant sera fixé par FRANCE-DOMAINES.

### **PLAN DE FINANCEMENT**

Pour ordre il est rappelé les modalités de l'opération résultant de la réalisation des présentes :

#### **COUT DE L'OPERATION EN CAS DE REALISATION**

- Prix de vente: +++++,00 €

- Frais d'acquisition prévisionnels (sauf à parfaire ou à diminuer notamment en fonction des tarifs et droits en vigueur à ce jour): +++++,00 €

Montant total de l'opération +++++,00 €

### **IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du Code général des impôts relative aux plus-values des particuliers.

En effet, le représentant de la société déclare :

- que la société venderesse est assujettie à l'impôt sur les sociétés et que les bénéfices réalisés sont déclarés au service des impôts de ++++.

- que le numéro d'identification qui lui a été attribué est : 552 049 447.

- Que la société venderesse est propriétaire de l'IMMEUBLE vendu ainsi qu'il est indiqué ci-dessus au paragraphe " EFFET RELATIF".

En conséquence, aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement de l'acte définitif de vente.

### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

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

### **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.

### **PREEMPTION**

- Non exercice par l'Etat ou l'une des collectivités territoriales de l'un des droits de priorité visés par l'article 11 du décret du 13 septembre 1983 relatif au domaine confié à la SNCF.

- Non-exercice par la Commune du droit de priorité dont elle bénéficie au titre des articles L 240-1 du code de l'urbanisme.

### **DECLASSEMENT**

Déclassement par l'autorité compétente des biens présentement vendus.

### **SERVITUDES - HYPOTHEQUES**

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

- L'existence de servitudes conventionnelles ou légales à l'exception de celles qui auraient pu être déclarées 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.

### **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.

L'ensemble des conditions suspensives ci-dessus stipulées devra être levé au plus tard le 30 septembre 2009.

### **TERMITES**

L'IMMEUBLE objet des présentes 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.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

### **DECLARATIONS SUR L'AMIANTE**

Le VENDEUR déclare :

- Que l'immeuble vendu ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997, il entre dans le champ d'application des dispositions des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

En conséquence, et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-7 et R. 1334-24 du Code de la santé publique, un constat précisant la présence, ou le

cas échéant, l'absence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, est ci-annexé.

- Que le constat susvisé consiste en des rapports techniques établis par AIB-VINCOTTE INTERNATIONAL SA-FRANCE, 89 route de Paris, 71530 CHAMPFORGEUIL, demeurés ci-annexés.

Le VENDEUR précise que des analyses complémentaires seront effectuées d'ici la signature de l'acte authentique de vente en ce qui concerne les bâtiments ayant fait l'objet de démolitions partielles.

#### **LUTTE CONTRE LE SATURNISME**

Le vendeur déclare :

- que l'immeuble objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique.

- qu'à sa connaissance, aucun occupant de l'immeuble objet des présentes n'a été atteint de saturnisme.

- qu'il n'a en outre reçu aucune notification de la part du préfet du département tendant à l'établissement d'un diagnostic de l'immeuble objet des présentes en vue de déterminer s'il présente un risque d'exposition au plomb pour ses occupants.

#### **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Les biens présentement vendus sont constitués de bâtiments à usage industriel dépourvus d'installation de chauffage et destinés à être démolis.

Le VENDEUR n'a fourni en conséquence aucun diagnostic de performance énergétique.

#### **PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

L'arrêté préfectoral est intervenu pour le département de la Côte d'Or le 15 février 2006. La commune de CHENOVE, sur le territoire de laquelle sont situés les biens objet des présentes, est listée par cet arrêté.

#### **Etat des risques**

Les informations mises à disposition par le préfet font mention de l'existence sur la commune de CHENOVE d'un plan de prévention des risques naturels prescrit prenant en compte le risque de ruissellements en zone de vignoble et écoulements.

L'état des risques naturels et technologiques conforme à l'arrêté du 13 octobre 2005 pris en application de l'article R. 125-26 du Code de l'environnement est ci-annexé.

L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle des dispositions contenues dans ledit état des risques et s'interdire tout recours à ce sujet contre le VENDEUR.

#### **Déclaration relative aux sinistres**

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

### Etude de danger

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé que l'IMMEUBLE vendu est situé dans le périmètre d'une future étude de danger qui doit être réalisée conformément à un arrêté du Ministre chargé des transports en date du 9 mai 2008 fixant la liste des gares de triage soumises aux dispositions des articles R. 551-1 et suivants du Code de l'environnement. L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle de cette situation, sans recours contre le VENDEUR.

### INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

#### **Existence d'une installation classée pour la protection de l'environnement**

Le VENDEUR déclare, conformément à l'article L.514-20 du Code de l'environnement, qu'un établissement de maintenance de matériel a été exploité sur le site depuis le milieu du XIXème siècle, installation soumise à autorisation au titre de la réglementation des installations classées pour l'environnement.

Cette installation a fait l'objet d'un arrêté préfectoral du 30 avril 1996 autorisant la poursuite de l'exploitation de l'ensemble des activités reportées dans le tableau ci-dessous.

<b>N° et libellé de la rubrique</b>		<b>Volume des activités</b>	<b>Régime</b>
405B1a	Application de peinture à base de liquide inflammable de 1 <sup>ère</sup> catégorie	Quantité maximale consommée : 2201/j	A
1520 1	Dépôt de bois	Capacité maximale : 14 000 t	A
2560 1	Travail mécanique des métaux	Puissance installée : 821 kW	A
2565 2 a	Dégraissage des métaux	Volume des cuves : 3 880 l	A
81 B	Atelier où l'on travaille le bois	Puissance installée : 206 kW	D
81 Bis	Dépôt de bois	Volume du Dépôt : 22 000 m <sup>3</sup>	D
153Bis B 2	7 chaudières à bois ou fioul	Puissance installée : 9,334 MW	D
253 1430	Dépôts de liquides inflammables Capacité totale équivalente supérieure à 100 m <sup>3</sup> => D Capacité totale équivalente = 10A+B+C/5+D/15 A : capacité des liquides extrêmement inflammables B : capacité des liquides de 1 <sup>ère</sup> catégorie C : capacité des liquides de 2 <sup>ème</sup> catégorie D : capacité des liquides peu inflammables Cuve de stockage de fuel	Capacité 100 m <sup>3</sup> Soit une capacité équivalente : 20 m <sup>3</sup>	D
1434 1 b	Liquides inflammables (installations de remplissage ou de distribution) Installation de chargement de véhicules citernes, de remplissage de récipients mobiles ou de réservoirs de véhicules à moteur Débit maximum équivalent supérieur	Station service 1 pistolet de 2,5 m <sup>3</sup> /h Soit un débit équivalent de 0,5 m <sup>3</sup> /h	D

	à 20 m <sup>3</sup> => A Débit maximum équivalent compris entre 1 et 20 m <sup>3</sup> => D		
361 B 2	2 compresseurs d'air	Puissance totale : 124 kW	D
1220 3	Dépôt d'oxygène liquide dans une cuve	Capacité : 7 t	D
2561	Trempe et recuit des métaux	2 fours d'une puissance totale de 390 kW	D

Le VENDEUR déclare que l'activité qu'il a exercée sur le site, n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L.514-20 du Code de l'environnement.

#### **Cessation d'activité**

Une déclaration de cessation d'activité a été réalisée le 26 mars 2007, à laquelle étaient joint, conformément aux dispositions de l'article 34-1 du décret du 21 septembre 1977 modifié, un dossier de notification reprenant la présentation du site, l'historique de ses activités ainsi que les mesures prises pour assurer sa mise en sécurité.

Un récépissé de notification de cessation d'activité a été émis par la Préfecture le 30 avril 2007.

Le 12 novembre 2007, la SNCF a, en application des dispositions de l'article 34-3 du décret du 21 septembre 1977 modifié, adressé à la Préfecture le mémoire de réhabilitation du site, établi à partir d'un diagnostic environnemental détaillé en date du 13 février 2007.

Les préconisations du diagnostic environnemental telles qu'elles sont synthétisées dans le mémoire de réhabilitation sont les suivantes :

#### *« 4.3 Les dispositions de réhabilitation retenues*

*Pour respecter les dispositions de l'article 34-3 du décret du 21 septembre 1977 modifié et rappelées dans le courrier de Monsieur le Préfet du 30 avril 2007 par lequel il nous adressait le récépissé de notification de cessation d'activité, il y a lieu de mettre en place les quelques mesures de réhabilitation détaillées ci-dessous, permettant de restituer un site à usage industriel tel que prévu par les documents d'urbanisme actuels de DIJON et de CHENOVE.*

##### 4.3.1 Les mesures de maîtrise des risques liés aux sols

*Le diagnostic environnemental ne révèle pas de contamination des sols incompatible avec un usage industriel du site. A ce titre, il n'est pas prévu de réaliser de plan de gestion.*

*Le futur acquéreur sera cependant informé des précautions à prendre, détaillées au 4.3.4 ci-après, en cas de travaux d'excavation au droit des sondages S2 et S15.*

##### 4.3.2 Les mesures de maîtrise des risques liés aux eaux

*Pour ce qui concerne les eaux superficielles, il convient de noter que ce site ne rejette plus la moindre quantité d'eau usée. Seules les eaux pluviales sont rejetées par la canalisation appartenant à la SNCF et qui rejoint le Florentin puis la rivière l'Ouche.*

*Pour ce qui concerne les eaux souterraines, le diagnostic environnemental ayant mis en évidence notamment des traces de plomb en amont hydraulique du site, la SNCF propose de procéder à la surveillance semestrielle des eaux souterraines (HCT, HAP, métaux) au travers du réseau de surveillance installé. Au regard des résultats sur les deux prochaines années, il sera proposé à l'administration de poursuivre, modifier ou suspendre cette surveillance.*

#### 4.3.3 Les limitations d'aménagement du sol

*Les teneurs en polluants relativement faibles sur ce site conduisent à ne fixer que les deux contraintes suivantes concernant l'aménagement ou l'utilisation du sol et du sous-sol :*

*en cas de travaux ou d'excavation au droit du sondage S2 situé au Nord de l'ancienne station service, et du sondage S15 situé à proximité du local peinture, les futurs déblais devront faire l'objet d'une gestion spécifique (tri à l'avancement, EPI, ...) et être évacués dans des filières d'élimination adaptées et agréées, ces déblais ne pouvant pas être considérés comme inertes.*

*les aménagements du sol, éventuellement prévus à proximité du puits de captage d'eau qui alimente le réseau incendie des autres sites de l'EMM, ne devront en rien gêner le bon fonctionnement de ces installations. Toutes précautions seront également prises pour préserver intégralement le réseau d'eau industrielle alimenté par ce captage ainsi que l'alimentation électrique du pompage.*

#### 4.4 Les servitudes d'utilisation

*L'EMM de Dijon proposera à l'acquéreur des terrains une servitude de droit privé pour le respect des deux contraintes ci-dessus concernant :*

*d'une part, les éventuels aménagements du sol à proximité du puits de captage d'eau ainsi que la préservation du réseau d'eau et de l'alimentation électrique du pompage. Cette servitude sera levée si les travaux prévus pour le dévoiement et le transfert du captage d'eau sont pris en charge par la Communauté d'agglomération.*

*D'autre part, le libre accès aux piézomètres Pz1 à Pz5 pour des prélèvements périodiques d'eau en vue d'analyses. »*

L'ACQUEREUR ayant déclaré maintenir sur les biens vendus une activité industrielle et économique, la Préfecture et la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise ont donné leur accord sur le fait que la SNCF, en tant qu'ancienne exploitante de l'ICPE, ne prendrait en charge que les mesures de réhabilitation environnementale permettant une destination future du site industrielle et économique.

Suite à la réalisation des travaux susvisés, un procès-verbal de récolement, dressé par M. Laurent EUDES, Inspecteur des Installations Classées, le 21 février 2008, a constaté la conformité des travaux à la réglementation en application des articles R512-74 et R 512-75 (pour un usage industriel). Il est toutefois prévu mise en oeuvre par l'exploitant des quelques mesures complémentaires à savoir le rebouchage des piézomètres et du puits de captage. L'Inspecteur a considéré en conséquence qu'il n'y avait pas lieu de d'instituer la servitude de droit privé relative auxdits piézomètres et puits

de captage, ni de continuer la surveillance des eaux.

Ce procès-verbal de récolement a été transmis à Monsieur le Préfet le 25 février 2008, qui en a délivré récépissé le 25 avril 2008. Il est toutefois précisé que ledit récépissé demeure partiel, le récépissé définitif ne pouvant être délivré qu'après réalisation des travaux de comblement du puits de captage et des piézomètres, conformément aux demandes formulées par l'Inspecteur des Installations Classées.

**Le VENDEUR s'engage à fournir à l'ACQUEREUR d'ici à la signature de l'acte authentique de vente, le récépissé définitif.**

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu préalablement aux présentes, une copie de l'ensemble des documents relatifs à l'exploitation de l'installation classée pour la protection de l'environnement et à la cessation d'activité.

Documents annexés :

++++

#### **REVELATION D'UNE POLLUTION NOUVELLE**

Si, lors de la réalisation des travaux d'aménagement du site par l'ACQUEREUR, une pollution nouvelle, du fait de la SNCF, non relatée dans le diagnostic environnemental ci-avant visé, était révélée, les parties s'obligent dès à présent à se concerter afin de fixer ensemble les modalités de la prise en charge financière de tous les travaux de dépollution qui pourraient être prescrits pour la poursuite d'une activité industrielle et économique sur le site vendu.

#### **BOMBARDEMENTS**

Le VENDEUR déclare avoir connaissance des faits suivants : le 6 juillet 1944 à 1h55 et pendant 29 minutes, un sévère bombardement a détruit le nœud ferroviaire de DIJON et 70 % du site l'ATELIER sur lequel se situent les biens objet des présentes. 1200 points de chute de bombes ont été recensés.

L'ACQUEREUR déclare avoir été parfaitement informé de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre le VENDEUR.

#### **REGULARISATION**

Les présentes seront régularisées par acte authentique reçu par Maître Boris MUGNERET, notaire à DIJON, 23 rue Jacques Cellier, avec la participation de Maître Hervé SEYEWETZ, notaire à COURBEVOIE, 13 bis rue de l'Abreuvoir, choisis d'un commun accord par les parties.

La signature de cet acte ne pourra avoir lieu, que si le notaire susnommé est détenteur du montant du prix de vente ou d'une partie 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 30 septembre 2009.

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 15 octobre 2009.

#### **INTERDICTIONS AU VENDEUR**



Pendant le temps qui précédera l'acte authentique de réalisation 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.

### **POUVOIRS**

VENDEUR et ACQUEREUR donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de l'étude du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser les présentes 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, ainsi que les frais du géomètre.

### **LITIGES**

Tout litige relatif à l'exécution des présentes et à leurs suites sera de la compétence des juridictions de l'ordre judiciaire dans le ressort desquelles est situé l'immeuble vendu.

### **MENTION LÉGALE 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 de l'office notarial - Me Boris MUGNERET Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "Jacques LAUREAU, Philippe CLEON et Boris MUGNERET, Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial à DIJON, 23 rue Jacques Cellerier, soussigné, - Tél : 03.80.58.56.00. 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, à la Direction Régionale de la SNCF + + + +
- l'ACQUEREUR en son siège sus-indiqué.

Fait en deux (2) exemplaires originaux sur 15 pages en vue de satisfaire aux dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation. L'un de ces exemplaires, après 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 des présentes.

**Le VENDEUR**

**A**

**Le**

**L'ACQUEREUR**

**A**

**Le**