

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 27 juin 2013

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : M. BORDAT et M. TRAHARD

Convocation envoyée le 20 juin 2013

Publié le 28 juin 2013

Nombre de membres du Conseil de Communauté : 86

Nombre de présents participant au vote : 70

Nombre de membres en exercice : 86

Nombre de procurations : 11

SCRUTIN : POUR : 81

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

### Membres présents :

M. François REBSAMEN	Mme Anne DILLENSEGER	M. Michel ROTGER
M. Pierre PRIBETICH	M. Mohamed BEKHTAOUI	M. François NOWOTNY
Mme Colette POPARD	Mme Elizabeth REVEL	Mme Christine MASSU
M. Rémi DETANG	M. Georges MAGLICA	Mme Dominique BEGIN-CLAUDET
M. Jean-Patrick MASSON	Mme Françoise TENENBAUM	M. Claude PICARD
M. José ALMEIDA	Mme Christine DURNERIN	M. Pierre PETITJEAN
M. Jean-François DODET	Mme Nelly METGE	Mme Claude DARCIAUX
M. François DESEILLE	Mme Elisabeth BIOT	M. Nicolas BOURNY
M. Michel JULIEN	Mme Christine MARTIN	M. Jean-Philippe SCHMITT
Mme Marie-Françoise PETEL	Mme Nathalie KOENDERS	M. Philippe GUYARD
M. Gérard DUPIRE	Mme Marie-Josèphe DURNET-ARCHEREY	M. Pierre-Olivier LEFEBVRE
Mme Catherine HERVIEU	M. Alain MARCHAND	M. Patrick BAUDEMMENT
M. François-André ALLAERT	M. Mohammed IZIMER	Mme Geneviève BILLAUT
M. Jean-Paul HESSE	Mme Hélène ROY	M. Murat BAYAM
Mme Badiaâ MASLOUHI	Mme Lê-Chinh AVENA	M. Michel BACHELARD
M. Yves BERTELOOT	Mme Jacqueline GARRET-RICHARD	M. Philippe BELLEVILLE
M. Patrick MOREAU	Mme Joëlle LEMOUZY	M. Norbert CHEVIGNY
M. Dominique GRIMPRET	M. Jean-Yves PIAN	M. Gilles TRAHARD
M. Didier MARTIN	Mme Stéphanie MODDE	Mme Noëlle CABBILLARD
M. André GERVAIS	M. Philippe CARBONNEL	M. Jean DUBUET
M. Alain MILLOT	M. Alain LINGER	M. Patrick ORSOLA
M. Benoît BORDAT	M. Louis LAURENT	Mme Michèle CHALLAUX
M. Joël MEKHANTAR	M. Roland PONSAA	Mme Françoise VANNIER-PETIT.

### Membres absents :

M. Gilbert MENUT	M. Jean ESMONIN pouvoir à M. François REBSAMEN
M. Patrick CHAPUIS	M. Laurent GRANDGUILLAUME pouvoir à M. Pierre PRIBETICH
Mme Louise BORSATO	M. Jean-François GONDELLIER pouvoir à M. Philippe GUYARD
M. Gaston FOUCHERES	M. Jean-Claude DOUHAIT pouvoir à M. Dominique GRIMPRET
M. Rémi DELATTE	M. Jean-Pierre SOUMIER pouvoir à M. Pierre PETITJEAN
	M. Philippe DELVALEE pouvoir à Mme Stéphanie MODDE
	M. Franck MELOTTE pouvoir à M. José ALMEIDA
	M. Michel FORQUET pouvoir à Mme Dominique BEGIN-CLAUDET
	M. Gilles MATHEY pouvoir à M. Pierre-Olivier LEFEBVRE
	M. Jean-Claude GIRARD pouvoir à M. Alain LINGER
	Mme Françoise EHRE pouvoir à Mme Geneviève BILLAUT.

---

**OBJET : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

**ZAC Parc Valmy : Cession des Lots E1 et E4**

Par convention publique d'aménagement signée le 12 avril 2002, la Communauté de l'Agglomération dijonnaise a confié à la Semaad, l'aménagement et la commercialisation de la zone d'activités économiques Valmy à Dijon.

Conformément à ladite convention, et en respect de l'article L.311-6 du Code de l'Urbanisme, chaque projet de cession doit faire l'objet d'un cahier des charges soumis à l'approbation du Conseil de Communauté.

Il est proposé d'autoriser la SEMAAD à vendre à la Société "SCCV Tertiaire Valmy" les lot E1 et E4 situé sur la zone d'activité Valmy, en vue de la construction d'un bâtiment à usage de bureaux conformément à l'ECOPLU.

Ces lots d'une superficie de 16 791 m<sup>2</sup> environ, affectés d'une surface de plancher de 14 000m<sup>2</sup> seront cédés au prix de 75€ HT le m<sup>2</sup> de terrain, soit un prix de cession de 1 259 325,00€ HT.

Vu l'avis de la Commission,

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

- **d'autoriser** la Semaad à procéder à la vente des lots E1 et E4 sur le Parc Valmy à Dijon, dans les conditions définies ci-dessus.

**LE GRAND DIJON**  
**COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE**

**VILLE DE DIJON**

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE**

**"Parc VALMY"**

**ILOT E - LOT E1 E4**

**CAHIER DES CHARGES  
DE CESSION DES TERRAINS**

**SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE  
D'AMÉNAGEMENT  
DE L'AGGLOMÉRATION DIJONNAISE**

**AMÉNAGEURS DURABLES**



# SOMMAIRE

## 1ère PARTIE

- TITRE I**      PRESCRIPTIONS IMPOSEES AUX UTILISATEURS DE TERRAINS  
– CONDITIONS DE LA CESSION (ARTICLES 1 à 12)
- TITRE II**      DROITS ET OBLIGATIONS DE LA SOCIETE ET DES  
ACQUEREURS PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX  
D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DES BATIMENTS  
(ARTICLES 13 à 25)
- TITRE III**     REGLES ET SERVITUDES DE DROIT PRIVE IMPOSEES AUX  
BENEFICIAIRES DES CESSIONS, DES CONCESSIONS D'USAGE  
ET DES LOCATIONS (ARTICLES 26 à 32)

## 2ème PARTIE

### CONDITIONS DE LA CESSION

## PREAMBULE

---

1. Par convention publique d'études et d'aménagement en date du 12 avril 2002, reçue en Préfecture le 19 avril 2002, et passée en application de l'article L.300-4 du code de l'urbanisme, le Grand Dijon a confié à la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SEMAAD) l'opération d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) PARC VALMY créée par délibération du Conseil de Communauté de l'Agglomération Dijonnaise en date du 22 novembre 2002.
2. Conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, la SEMAAD a établi le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC.
3. Le présent cahier des charges est divisé en deux parties :
  - 1ère PARTIE : divisée en trois titres :
    - **le titre I** comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux acquéreurs et aux utilisateurs des terrains et précise entre autres le but de la cession.
    - **Le titre II** définit les droits et obligations respectifs de la SEMAAD et de l'acquéreur pendant la seule durée de réalisation de la ZAC. Il fixe, notamment, les prescriptions techniques et architecturales imposées à l'acquéreur.
    - **Le titre III** fixe les règles et charges de droit privé imposées aux acquéreurs, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des ouvrages d'intérêt collectif.
  - 2ème PARTIE :

Elle fixe les conditions de la cession et la surface hors oeuvre nette maximale autorisée sur le terrain conformément à l'article R 311-6 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, le présent Cahier des Charges comprend trois annexes :

    - annexe 1 : Cahier des limites de prestations VRD et des prescriptions techniques
    - annexe 2 : Cahier des prescriptions pour les chantiers de construction
    - annexe 3 : Cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales
    - annexe 4 : Prescriptions relatives aux enseignes et pré-enseignes
4. Les deux premiers titres contiennent des dispositions purement bilatérales entre la SEMAAD et chaque acquéreur. Celles-ci ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne peuvent, en conséquence, ni être opposées aux autres acquéreurs ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des acquéreurs, conformément aux dispositions de l'article 1165 du code civil.

Le titre III de la 1<sup>ère</sup> partie s'impose à tous les acquéreurs et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de bâtiments, ainsi qu'à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit et ce pendant toute la durée de la Zone d'Aménagement Concerté « Parc Valmy ». Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, la SEMAAD déclarant à ce sujet et, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

5. A l'expiration de la convention publique d'études et d'aménagement visée au paragraphe 1 ci-dessus pour quelque raison que ce soit, le Grand Dijon sera substitué de plein droit à la SEMAAD dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, sans que l'acquéreur ait le droit de s'y opposer.

6. Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives, et ce pendant toute la durée de la ZAC.

7. Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de "Acquéreur" tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ... etc.
- d'autre part, on désignera sous le vocable "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ... etc, et par "location" ou "bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique, ... etc.
- enfin, on désignera indifféremment sous le vocable "SEMAAD" ou "Société" ou "Aménageur" la Société d'économie mixte d'aménagement de l'agglomération dijonnaise (SEMAAD), aménageur de la ZAC.

# 1ère PARTIE

## TITRE I

---

### **PRESCRIPTIONS IMPOSEES AUX UTILISATEURS DE TERRAINS – CONDITIONS DE LA CESSION**

#### **ARTICLE 1 – OBJET, BENEFICIAIRE ET CONDITIONS DE LA CESSION**

La présente cession est consentie par la S.E.M.A.A.D., en sa qualité de concessionnaire de l'opération d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté « Parc VALMY » désignée "LA SOCIETE" à la SCCV Tertiaire VALMY ou toute autre structure juridique qui viendrait à s'y substituer désignée "L'ACQUEREUR", en vue de la construction d'un bâtiment à usage d'activités conformément au PLU.

Le terrain, objet de la cession, constitue le lot E1-E4 de la ZAC "PARC VALMY". Sa contenance est de 16 791 m<sup>2</sup> environ.

Les constructions devront être réalisées en conformité avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme – ECOPLU – en vigueur lors de la délivrance du permis de construire.

#### **ARTICLE 2 - FRAIS ET HONORAIRES**

Tous les frais, droits et honoraires afférents à la cession des terrains seront supportés par l'Acquéreur.

#### **ARTICLE 3 - SOLIDARITE**

Au cas où les terrains seraient acquis conjointement par plusieurs personnes, il y aura solidarité entre elles. Les droits et actions, tant personnels que réels de la Société, seront indivisibles à leur égard comme aussi à l'égard de leurs héritiers ou représentants.

#### **ARTICLE 4 - GARANTIE - SERVITUDES**

L'Acquéreur est tenu de prendre le lot qui lui est cédé dans l'état où celui-ci se trouvera au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

La Société n'est tenue à aucune garantie, tant de l'état du sol ou sous-sol que de l'existence des vices apparents ou cachés.

La Société déclare n'avoir conféré sur le terrain cédé aucune autre servitude que celles pouvant résulter de l'état actuel du terrain, de la loi, du règlement ECOPLU et du présent cahier des charges.

#### **ARTICLE 5 - PERMIS DE CONSTRUIRE**

Tout Acquéreur est tenu de déposer une demande de permis de construire établie dans le respect des dispositions du Plan Local d'Urbanisme – ECOPLU -; **cette demande devra avoir obtenu préalablement à son dépôt l'accord de la Société.**

**Il en va de même pour toute demande modificative, même s'il s'agit en fin de chantier d'une mise en conformité.**

#### **ARTICLE 6 – PROCEDURES ET DELAIS D'EXECUTION**

1- Présentation par l'Acquéreur et/ou par le commercialisateur du projet à l'Aménageur et à la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise de la nature de l'activité, des caractéristiques du projet, de l'implantation envisagée, des intentions architecturales...

2- Signature du compromis de vente une fois la nature de l'activité, des caractéristiques du projet, de l'implantation envisagée, des intentions architecturale validées

3- Présentation à l'architecte conseil de la ZAC d'une esquisse du projet architectural qui sera soumis à l'agrément de la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise à l'appui des avis de l'Architecte conseil sur :

- Le plan masse du projet
- Les esquisses de toutes les façades,
- L'aménagement paysager de la parcelle et les essences utilisées
- La nature des matériaux utilisés
- L'implantation des éventuelles enseignes commerciales
- Les intentions et engagements en termes de respect de l'environnement et la performance énergétiques des bâtiments



4- Le permis de construire sera déposé en Mairie. Avant ce dépôt, il sera soumis à la validation de l'Aménageur et de la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise.

5 -Les travaux devront être entrepris dans un délai de 9 mois à compter de la délivrance du permis de construire et seront terminés dans un délai maximum de 30 mois à compter de la date de début des travaux de la tranche considérée. Le certificat de conformité d'achèvement des travaux fera foi de l'achèvement desdits travaux.

#### **ARTICLE 7 – PROLONGATION EVENTUELLES DES DELAIS**

Les délais d'exécution prévus à l'article précédent seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'Acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'Acquéreur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

#### **ARTICLE 8 – RESOLUTION DE LA VENTE ET DOMMAGES-INTERETS EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS IMPARTIS A L'ACQUEREUR EN VUE DE LA CONSTRUCTION DE SES BATIMENTS**

Toute inobservation par le cessionnaire des délais fixés à l'article 6 ci-avant en ce qui concerne la construction de son ou ses bâtiments pourra être sanctionnée, indépendamment de la pénalité contractuelle et forfaitaire prévue à l'article 25 ci-après, par la résolution de plein droit de la vente. La décision prise par l'Aménageur de poursuivre en justice cette résolution sera notifiée à l'Acquéreur par acte d'huissier.

En contrepartie, l'Acquéreur aura droit à une indemnité de résolution calculée ainsi qu'il suit :

Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux par l'Acquéreur, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10% à titre de dommage et intérêt forfaitaires,

Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité sera augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés.

La plus value visée au paragraphe précédent sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'Aménageur étant l'Administration des Domaines et celui de l'Acquéreur pouvant, s'il ne pourvoit pas à la désignation, être désigné d'office par le Tribunal de Grand Instance à la requête de l'Aménageur. En cas de désaccord entre les experts ainsi nommés, ceux-ci auront la faculté de s'adjoindre un tiers expert pour les départager.

Si les travaux réalisés entraînent une dépréciation de la valeur intrinsèque des terrains, l'indemnité de résolution ci-dessus défini serait diminuée du montant de

cette dépréciation qui serait fixée par voie d'expertise effectuée dans les mêmes conditions que celles prévues pour la détermination de la plus-value.

Tous les frais de quelque nature que ce soit résultant de la procédure de la vente ou de l'expertise appelée à déterminer le montant de la plus-value et/ou de la dépréciation visée au présent article seront à la charge de l'Acquéreur défaillant.

Les privilèges et hypothèques ayant grevés l'immeuble du fait de l'Acquéreur défaillant seront reportés en moins value sur le prix de rétrocession.

Le règlement de l'indemnité de résolution due à l'Acquéreur aux termes du présent article se fera par un seul versement, après déduction éventuelle des dommages-intérêts dus par ledit Acquéreur. Ce versement interviendra dans un délai de trois mois de calendrier à compter de la résolution de la vente ou, le cas échéant, de la décision définitive fixant le montant de la plus-value ou de la dépréciation résultant des travaux effectués par l'Acquéreur.

## **ARTICLE 9 – VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES**

L'Acquéreur s'engage à ne consentir à qui que ce soit un droit même précaire sur le terrain sans avoir au préalable obtenu l'agrément de l'Aménageur et de la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise.

### **Vente**

Le propriétaire ne pourra pas mettre en vente les terrains qui lui sont cédés, d'une part avant l'achèvement de la totalité des travaux, d'autre part, avant d'avoir acquitté intégralement le prix d'acquisition et sans avoir, au moins trois mois de calendrier à l'avance, avisé l'Aménageur et la communauté de l'Agglomération Dijonnaise qui devront agréer le nouvel acquéreur avant que la vente n'ait lieu.

Ceux-ci pourront exiger que les terrains leur soient rétrocédés ou qu'ils soient revendus à un sous-acquéreur désigné et agréé par l'Aménageur et la communauté de l'Agglomération Dijonnaise.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues à l'article 8 ci-avant pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu toutefois à la déduction de 10 % visée audit article, étant précisé que la base de calcul du prix initial sera actualisée en fonction de la variation de l'indice du prix de la construction.

En cas de vente à un sous-acquéreur agréé ou désigné par l'Aménageur et la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise, ceux-ci pourront exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions que celles prévues ci-dessus.

### **Morcellement**

Tout morcellement des terrains cédés, qu'elle qu'en soit la cause, est interdit, sauf autorisation expresse accordée par l'Aménageur et la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise, et ce sans préjudice s'il y a lieu de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives à la ZAC. Toutefois, si la réalisation des travaux est prévue en plusieurs tranches, l'Acquéreur pourra, après

réalisation de la première tranche des travaux, vendre la partie non utilisée par lui, à condition d'en avoir avisé l'Aménageur six mois de calendrier à l'avance.

L'Aménageur et la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise pourront jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que le terrain soit rétrocédé à l'Aménageur ou soit vendu à un acquéreur agréé ou désigné par eux, dans les mêmes conditions déjà décrites au présent article.

Les sous-acquéreurs qui viendraient à s'assurer de la propriété des terrains cédés à la suite de morcellements autorisés par l'Aménageur et la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise prendront de plein droit les mêmes engagements que l'Acquéreur précédent.

#### Location

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

Dans le cas de l'installation d'enseignes, le projet concernant ces dernières devra avoir préalablement été reçu par l'Aménageur et la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise, afin qu'ils en valident la conformité et l'autorisation de pose.

L'acquéreur s'engage à faire respecter à d'éventuels locataires des terrains l'intégralité des dispositions du présent cahier des charges de cession des terrains.

Les actes de vente, de partage ou de location qui seraient passés par l'Acquéreur en méconnaissance des dispositions du présent article seraient nuls et de nul effet en application de l'article L 21-3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

### **ARTICLE 10 – AFFECTATION ET UTILISATION DU TERRAIN CEDE**

L'Acquéreur s'engage à respecter l'affectation des terrains équipés par les soins de l'Aménageur, telle qu'il l'a fait connaître au moment de l'acquisition de son lot.

Tout manquement à cette disposition pourra être sanctionné par l'annulation de la cession. L'indemnité de la résolution serait, dans cette éventualité, fixée dans les conditions précisées à l'article 8 ci-avant.

De même, l'Acquéreur s'engage à obliger d'éventuels sous-acquéreurs ou locataires de tout ou partie desdits terrains à respecter l'affectation et la destination initiale de son terrain. En vue de garantir à l'Aménageur et à la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise l'exécution de cette obligation, l'Acquéreur sera de plein droit caution solidaire à cet égard de l'Aménageur et de la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise de l'exécution des engagements pris à cet égard par le sous-acquéreur ou locataire bénéficiaire d'une éventuelle sous-cession ou location.

Après l'achèvement des bâtiments, l'Acquéreur, ses ayants droits ou ses sous acquéreurs seront tenus pendant dix ans de ne pas modifier l'affectation des terrains et bâtiments édifiés en conformité avec le permis de construire, sans en avoir préalablement avisé l'Aménageur et la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée avec A.R.. La dite lettre devra préciser les motifs du projet de modification de l'affectation. L'Aménageur et la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise pourront s'opposer à toute modification

qui leur paraîtrait non justifiée en faisant connaître leur refus dans un délai de trois mois de calendrier à compter de la notification faite par l'Acquéreur ou ses ayant droit, sans que ce dernier puisse prétendre passer outre à un tel refus ou prétendre à une quelconque indemnité du fait de ce refus.

L'Aménageur et la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise pourront, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de six mois de calendrier et ne soit effectué que si, durant ce délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur pour l'ensemble des fonds s'engageant à maintenir l'affectation ; le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire.

Tout projet de location de tout ou partie du bâtiment sera soumis à l'agrément de l'Aménageur et de la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise et ce à chaque changement de locataire.

L'expert de l'Acquéreur, si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'Aménageur.

Si l'Acquéreur passait outre le refus de l'Aménageur et de la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise, il devra à l'Aménageur une indemnité égale à 10% de la valeur de l'ensemble immobilier, objet du présent cahier des charges, composé du terrain et des constructions réalisées, à moins que l'Aménageur et la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise préfèrent saisir le juge compétent pour faire condamner sous astreinte l'Acquéreur à rétablir l'affectation d'origine.

Afin de garantir l'affectation et la destination des terrains cédés, une restriction au droit de disposer et d'user sera inscrite au livre foncier ou au bureau des hypothèques.

#### **ARTICLE 11 – GESTION DES TERRAINS PRIVATIFS – DROIT DE REGARD**

L'Acquéreur et ses ayant droit, les locataires et les utilisateurs des terrains maintiendront les bâtiments et les espaces privés dont ils ont la charge dans un parfait état d'entretien.

Dans le cas où il serait constaté des négligences d'entretien risquant de porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble, l'Aménageur pourra, dans les 15 jours d'une mise en demeure restée sans effet et adressée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'organisme responsable, intervenir pour le compte et aux frais de l'organisme défaillant.

#### **ARTICLE 12 – CLAUSES PARTICULIERES**

Des clauses particulières pourront être imposées dans chaque acte authentique de cession et dans chaque compromis de vente.

## TITRE II

---

### **DROITS ET OBLIGATIONS DE LA SOCIETE ET DES ACQUEREURS PENDANT LA DUREE DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DES BATIMENTS**

#### **DROITS ET OBLIGATIONS DE LA SOCIETE**

##### **ARTICLE 13 - OUVRAGES - VOIRIES ET RESEAUX**

La Société exécutera, conformément à la convention publique d'études et d'aménagement visée au préambule, tous les ouvrages de voiries, d'aménagements d'espaces libres et de réseaux destinés à être incorporés au domaine des collectivités et nécessaires à la viabilité de l'ensemble des terrains.

Les limites de prestations dues à ce titre par la Société sont définies dans le "Cahier des limites de prestations VRD et des prescriptions techniques" figurant en **annexe 1** du présent Cahier des Charges.

Ces travaux seront exécutés dans des délais tels que la desserte des lots puisse être assurée au fur et à mesure de la mise en service normale de ceux-ci.

**La Société réalisera également les plantations nécessaires au traitement paysager des franges de l'opération comme cela est mentionné dans le dossier de ZAC.**

**Si la parcelle, objet des présentes, est concernée par ce traitement paysager, l'Acquéreur s'engage d'ores et déjà à donner au personnel de la Société et aux entreprises soumissionnées par elle le libre accès à la parcelle pour la réalisation de ces travaux de plantation.**

La Société sera tenue de prévoir la desserte des chantiers de construction au moyen de voirie provisoire ; la fourniture de l'eau, de l'énergie électrique ou du téléphone pourra être obtenue grâce à des branchements de chantiers provisoires aux frais de l'Acquéreur.

## ARTICLE 14 - POLICE

La Société pourra, en qualité de propriétaire des terrains :

- interdire ou limiter sur tout ou partie de la ZAC la circulation ou le stationnement des véhicules selon les règles qui lui paraîtront les plus aptes à assurer une desserte satisfaisante de la zone. Ces règles devront tenir compte de la nécessité de permettre l'accès des chantiers ou des bâtiments aux engins et véhicules des entreprises, aux véhicules de déménagement ainsi qu'à tous les véhicules assurant un service public ;

- placer à tels endroits qu'elle jugera à propos tous panneaux de signalisation, poteaux indicateurs, candélabres, bornes, postes de transformation, arrêts d'autobus, bancs publics,...en respectant toutefois les dispositions légales et réglementaires.

Dès l'ouverture au public des voies, places, promenades et aires de stationnement sus-visées, la circulation et la jouissance des terrains concernés seront réglées par le Maire de Dijon, en vertu de son pouvoir de police.

## **DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR**

### ARTICLE 15 – URBANISME ET ARCHITECTURE

L'Acquéreur s'engage à respecter toutes les dispositions du présent Cahier des Charges ECOPLU dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlement, document graphiques,...etc.) et, sauf impossibilité à justifier, du **cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales** figurant en **annexe 3** du présent Cahier des Charges ainsi que **les prescriptions relatives aux enseignes et pré-enseignes** figurant en **annexe 4** du présent document. En aucun cas, la responsabilité de la Société ne pourra être engagée en raison des dispositions arrêtées ou des modifications apportées à ce dernier, quelle que soit leur date.

Il est rappelé que l'ECOPLU est un document réglementaire.

En particulier, l'ECOPLU prévoit que les espaces libres et les plantations résulteront de la traduction de l'orientation d'aménagement. Un traitement paysager sera réalisé par l'Aménageur comme précisé à l'article 13 des présentes. L'objectif est d'établir une continuité entre les alignements d'arbres sur voies et les parcelles privées et de marquer les entrées des sites.

Par ailleurs, les bâtiments construits sur la ZAC devront au minimum être « basse consommation » (ou à « énergie positive ») et feront appel si possible à des énergies renouvelables.

## **ARTICLE 16 - ACCES DES CHANTIERS**

Pendant la durée des travaux, l'accès des chantiers sera autorisé à tout représentant de la Société ou à ses entreprises pour l'exécution éventuelle de ses propres travaux et sans que l'Acquéreur puisse s'y opposer ou demander une quelconque indemnité.

## **ARTICLE 17 - EXECUTION DES TRAVAUX**

L'Acquéreur fera respecter à ses entrepreneurs les prescriptions contenues dans le "Cahier des prescriptions des chantiers de construction" figurant à l'**annexe 2** du présent cahier des Charges.

### Accès - voiries :

Les entrepreneurs chargés par l'Acquéreur de l'exécution des travaux ne pourront utiliser pour la desserte des chantiers que les voies et ouvrages qui leur seront désignés par la Société, laquelle leur imposera toutes mesures de police appropriées.

Ils seront néanmoins tenus solidairement avec l'Acquéreur de réparer les dégâts de toute nature causés par eux aux ouvrages de voirie, aux réseaux, ainsi qu'aux aménagements généraux exécutés par la Société. Ne seront cependant pas considérés comme dégâts entraînant la réparation du dommage, ceux résultant d'un usage normal et courant de la voirie.

Dans le cas où l'Acquéreur n'aurait pas satisfait à l'obligation de réparer les dégâts dans le mois suivant la mise en demeure délivrée par la Société, celle-ci sera de plein droit habilitée à y pourvoir aux frais de l'Acquéreur.

### Clôtures :

Pendant la durée des travaux, l'Acquéreur sera tenu de clôturer les limites de chacun de ses chantiers et de maintenir cette clôture en parfait état de propreté.

Les entrepreneurs de l'Acquéreur ne pourront effectuer aucun dépôt de matériaux hors de cette clôture.

## **ARTICLE 18 - BRANCHEMENTS**

L'Acquéreur devra brancher à ses frais, aux divers réseaux mis en place sous domaine public, les constructions édifiées sur le terrain à lui cédé.

Dans chaque construction, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des surfaces de stationnements, drainage,...), les eaux usées et les eaux résiduaires industrielles qui, suivant leur nature, devront être soumises au prétraitement prévu par les textes en vigueur, avant leur évacuation sur le réseau collectif.

L'Acquéreur devra amener les eaux pluviales et usées aux canalisations d'évacuation (système séparatif) au moyen de plusieurs branchements souterrains étanches et se raccorder en souterrain au réseau de télécommunications et éventuellement au réseau de télédistribution.

L'Acquéreur prendra toutes les dispositions techniques éventuellement nécessaires pour éviter le retour des eaux pluviales du réseau public dans le réseau privé.

L'Acquéreur fera en outre son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements à passer avec les sociétés concessionnaires ou leur syndicat, ainsi que du versement des taxes, droits et contributions dus en raison des branchements effectués.

### ***a) Branchements d'eaux usées et d'eau potable***

Pour ses branchements d'eaux usées et d'eau potable, l'Acquéreur prendra obligatoirement attache auprès du service concessionnaire compétent afin que ce dernier réalise les branchements sous domaine public. Ces branchements consistent en une ouverture de tranchée, une prise en charge sur la canalisation publique et la pose de canalisations jusque dans le regard de branchement à réaliser par l'Acquéreur et situé à l'intérieur du lot 1 m en retrait de la limite de propriété.

**Aucune autre entreprise que celle mandatée par le concessionnaire n'est habilitée à réaliser ces branchements.**

Tous les frais dus au concessionnaire pour ces travaux restent à la charge de l'Acquéreur.

### ***b) Branchements d'eaux pluviales***

Avant toute intervention pour la réalisation de son branchement d'eaux pluviales, l'Acquéreur fournira à la Société un plan détaillé de ce branchement pour validation. Le branchement sera fait dans les règles de l'art que l'Acquéreur est réputé connaître et selon les prescriptions techniques contenues dans l'**annexe 1** au présent document.



## **ARTICLE 19 – ELECTRICITE**

Lorsque des postes de transformation et de distribution publique d'électricité seront prévus sur son terrain ou dans ses bâtiments l'Acquéreur devra mettre à la disposition d'Electricité de France (EDF) les terrains ou les locaux nécessaires. L'implantation ou les caractéristiques de ceux-ci devront être établies en accord avec EDF.

Cette mise à disposition, qui se fera dans le cadre des textes réglementaires, fera l'objet de conventions particulières entre EDF et l'Acquéreur.

L'Acquéreur s'engage, en outre, à consentir à EDF tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir en amont et en aval de ces ouvrages toutes canalisations de raccordement aux réseaux, le libre accès, à tout moment, de son personnel et celui de ses entreprises, aux canalisations et aux locaux en cause, et les dégagements permanents permettant le passage du matériel.

Les engagements de l'Acquéreur, ci-dessus définis, ont été requis par la Société, tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit du service public. En conséquence, EDF pourra s'en prévaloir pour obliger directement l'Acquéreur, au besoin par voie de justice, au respect de ses engagements, à moins que ne lui plaise l'allocation de dommages et intérêts.

## **ARTICLE 19bis – GAZ**

Les installations intérieures de distribution de gaz devront être réalisées suivant les règles de l'art, conformément aux prescriptions réglementaires et, en outre, à celles des DTU (documents techniques unifiés) en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

En temps opportun et au plus tard avant exécution des travaux, l'acquéreur soumettra au service public distributeur de gaz, pour accord, le projet des installations qu'il se propose de réaliser.

L'acquéreur s'engage à mettre gratuitement à disposition du service distributeur les sols, terrains, locaux « ad hoc » nécessaires à l'établissement des ouvrages d'alimentation et de distribution de gaz, la pose des canalisations, l'implantation de postes de détente, de comptage, etc.

L'acquéreur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant du service public tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ces obligations de concessionnaire de service public, c'est-à-dire la possibilité de :

- pouvoir faire accéder à tout moment son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et locaux en cause.

- disposer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel.

Les engagements de l'acquéreur, ci-dessus définis, ont été requis par l'aménageur, tant à son profit qu'à titre de stipulation pour autrui au profit de GDF. En conséquence, cet organisme pourra s'en prévaloir pour obliger directement l'acquéreur au besoin par voie de justice au respect de ses engagements à moins que mieux ne lui plaise l'allocation de dommages et intérêts

## **ARTICLE 20 – CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE SANITAIRE**

Le GRAND DIJON réalise un réseau de chauffage urbain pour l'alimentation des immeubles et un réchauffage de l'eau sanitaire. Chaque acquéreur, situé sur le passage du réseau de chaleur, sera obligatoirement tenu de se raccorder au réseau pour le chauffage de tous ses bâtiments et leur desserte en eau chaude le cas échéant.

Les travaux de branchements correspondants seront à sa charge entière exception faite des abonnés de premier établissement (F1 et F3). Il sera tenu le cas échéant de souscrire une police d'abonnement du modèle en vigueur.

Dans certains cas exceptionnels, et notamment en cas de conclusions d'études d'opportunités énergétiques défavorables ou d'impossibilité matérielle d'étendre le réseau, des exonérations à l'obligation de se brancher sur le réseau collectif pourront être accordés par l'aménageur.

Lorsque des sous-stations de chauffage ou des chaufferies seront prévues sur leurs parcelles, et même dans le cas où ces équipements desserviraient plusieurs propriétaires, les acquéreurs devront réserver gratuitement dans leurs immeubles des locaux « ad hoc » conformes aux spécifications techniques qui leurs seront notifiées.

L'Acquéreur s'engage, en outre, à consentir à l'exploitant tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces sous-stations ou chaufferies, et canalisations de desserte, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement, le libre accès, à tout moment, de son personnel et de celui de ses entreprises aux installations en cause et les dégagements permanents nécessités par le passage du matériel.

## **ARTICLE 21- AMENAGEMENT DES TERRAINS PRIVES**

L'aménagement des terrains privés ne sera pas réalisé par la Société (hormis en ce qui concerne le traitement paysager des franges comme mentionné à l'article 13 des présentes) et l'Acquéreur sera dans l'obligation d'exécuter à ses frais les travaux nécessaires en se conformant, à cet effet, aux prescriptions de l'ECOPLU, du "Cahier des prescription des chantiers" et , sauf impossibilité à justifier du "Cahier des prescriptions architecturales, paysagères et environnementales".

Les travaux d'aménagement des terrains privés devront être exécutés par l'Acquéreur en même temps que les travaux de construction et devront être inclus dans le dossier à constituer en vue de la délivrance du permis de construire.

L'Acquéreur devra entretenir à ses frais et de façon permanente les aménagements précités, y compris les plantations pour le traitement paysager des franges.

## **ARTICLE 21 bis – ENTREES CHARRETIERES**

Au moment de la vente du terrain par la Société à l'Acquéreur, il sera remis à l'Acquéreur un plan faisant apparaître les cotes projet niveau fini de la voirie publique afin que l'Acquéreur puissent les prendre en compte dans l'aménagement de ses terrains et notamment en ce qui concerne le raccordement de la voirie interne.

## **ARTICLE 22 - BORNAGE - CONSERVATION – RESPONSABILITE**

Il sera remis à l'Acquéreur un plan de bornage du lot. Il pourra, avant la signature du contrat de vente et s'il le désire, faire vérifier contradictoirement à ses frais, l'arpentage et le bornage de son lot par un géomètre de son choix.

Il sera dressé un procès-verbal de cette opération. Aucune réclamation ne sera plus admise après signature de l'acte de vente.

La conservation des bornes est placée sous la responsabilité de l'Acquéreur ou de ses entreprises.

Toutes nouvelles matérialisations des limites seront à la charge de l'Acquéreur.

## **ARTICLE 23– COORDINATION EN MATIERE DE SECURITE ET DE PROTECTION DE LA SANTE**

L'Acquéreur s'engage à exécuter, en qualité de maître d'ouvrage, les obligations qui lui incombent en vertu de la loi n° 93.1418 du 13 décembre 1993, du décret n° 94.1159 en date du 26 décembre 1994 et arrêtés s'y rapportant en matière de sécurité et de protection de la santé applicables aux opérations de bâtiment et de génie civil.

## **MESURES D'EXECUTION DES PRESENTES CLAUSES**

### **ARTICLE 24 – PRINCIPES GENERAUX**

En cas de manquement de l'Acquéreur aux obligations découlant du présent cahier des charges, la Société pourra :

1 - Exiger de l'Acquéreur le paiement d'une pénalité contractuelle et forfaitaire par jour de retard dans les conditions prévues à l'article 25 ci-après,

2- Poursuivre en justice la résolution de la vente en cas d'inobservation des délais visés à l'article 6 ci-avant, sans préjudice des dommages et intérêts qu'elle pourra réclamer pour le tort que lui cause l'Acquéreur en compromettant la bonne réalisation de la zone.

Les actes particuliers à intervenir entre la Société et l'Acquéreur (promesse, actes de vente, conventions particulières) pourront étendre le champ d'application de la résolution de la vente à d'autres hypothèses d'inobservation des clauses du cahier des charges que celles visées ci-dessus. Par ailleurs, le défaut de paiement du prix pourra être sanctionné par la résolution de la vente, conformément à l'article 1654 du Code Civil, sans préjudice des intérêts de retard.

Si le manquement de l'Acquéreur aux dispositions du présent cahier des charges a été constaté avant que l'Acquéreur se soit entièrement acquitté du versement du prix de cession, la Société pourra toujours exiger le versement immédiat du solde de prix non encore payé.

Toutefois, tous les frais supplémentaires que la Société aura d'exiger du fait de la défaillance de l'Acquéreur seront à la charge de ce dernier.

**ARTICLE 25 – PENALITES CONTRACTUELLE ET FORFAITAIRES**

Toutre inobservation par le cessionnaire des dispositions prévues par le présent cahier des charges et ses annexes pourra être sanctionné par le versement par l'Acquéreur à la Société de pénalités contractuelles et forfaitaire par jour de retard après mise en demeure préalable notifiée à la requête de la Société par acte extrajudiciaire et restée sans effet à l'expiration d'un mois de calendrier.

Dans cette hypothèse, l'Acquéreur s'engage à verser aux caisses de la Société, pour chaque jour de retard, une pénalité égale au millième du prix de vente du terrain cédé, et ce jusqu'à la date où l'obligation inexécutée aura été considérée par la Société comme remplie dans les conditions

### **TITRE III**

---

## **REGLES ET SERVITUDES DE DROIT PRIVE IMPOSEES AUX BENEFICIAIRES DES CESSIONS, DES CONCESSIONS D'USAGE ET DES LOCATIONS**

### **ARTICLE 26 – SERVITUDES**

L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le lot à lui cédé, sauf à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre la Société et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers et non prescrits, de la loi, des règles d'urbanisme ou du plan du terrain.

En particulier, l'Acquéreur sera également tenu de subir toutes les servitudes découlant du passage sur son terrain de tous les réseaux quelle qu'en soit la nature qui pourront être exécutés par la Société dans le cadre de la convention publique d'aménagement visée au préambule du présent cahier des charges ou par les services concessionnaires, pour autant que lesdits services ne remettent pas en cause la constructibilité du terrain.

En outre, l'apposition dans l'intérêt général de plaques ou panneaux de signalisation sur les limites de parcelles, à la demande du Grand Dijon, de la Ville de Dijon ou de la Société, devra être acceptée sans qu'aucune indemnité puisse être due à ce titre.

En conséquence, l'Acquéreur sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toutes servitudes actives et passives de toute nature.

### **ARTICLE 27 - ASSURANCES**

L'Acquéreur devra faire assurer ses immeubles en responsabilité civile et incendie, tant pour son propre compte que contre le recours des voisins.

L'Acquéreur devra, en cas de mutation, imposer à ses acquéreurs successifs l'obligation d'assurer dans les mêmes conditions les immeubles concernés.

## **ARTICLE 28 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

L'Acquéreur sera tenu d'acquitter les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels le ou les lots à lui vendus ou loués seront et pourront être assujettis et ce à compter du jour de son entrée en jouissance.

## **ARTICLE 29 - MUTATIONS SUCCESSIVES**

Le présent cahier des charges sera obligatoirement annexé à tous les actes de mutation successifs pouvant intervenir soit par cession, division, échange, fusion, succession..., et ce jusqu'à la suppression de la ZAC conformément à l'article L311-6 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, en cas de location, l'Acquéreur reste seul responsable du respect du présent cahier des charges.

## **ARTICLE 30 - LITIGES ENTRE ACQUEREURS**

La Société pourra subroger l'Acquéreur dans tous ses droits ou actions, de façon que tout propriétaire ou utilisateur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent cahier des charges.

## **ARTICLE 31 – SUBSTITUTION**

A l'expiration de la convention publique d'études et d'aménagement visée au préambule, ou en cas de rachat ou de la résiliation de cette convention pour quelque cause que ce soit, le Grand Dijon se substituera à la Société dans tous les droits et obligations de cette dernière résultant du présent cahier des charges, sans que l'Acquéreur ait le droit de s'y opposer.

## **ARTICLE 32 – MODIFICATIONS**

Les dispositions contenues au présent cahier des charges obligeront tant la Société et l'Acquéreur entre-eux que les différents acquéreurs entre-eux.

# 2ème PARTIE

---

## CONDITIONS DE LA CESSION

### ARTICLE 1 - OBJET DE LA CESSION

Conformément aux dispositions du titre I et du Code de l'Urbanisme, la présente cession est consentie à la SCCV Tertiaire VALMY en vue de la construction, sur le lot E1/ E4 de la ZAC "PARC VALMY" d'un bâtiment à usage d'activités conformément au PLU. Le terrain a une contenance de **16 791 m<sup>2</sup>**.

### ARTICLE 2 - CONDITIONS DE CONSTRUCTIBILITE

Le terrain objet de la cession est affecté d'une surface constructible autorisée de **14 000 m<sup>2</sup>** de surface plancher

Les règles de constructibilité sont définies par le Plan Local d'Urbanisme –ECOPLU- comprenant un règlement, un document graphique et des annexes.

Ce dossier est disponible aux Services du Grand Dijon, 40 avenue du Drapeau à DIJON et à la S.E.M.A.A.D., Parc Technologique 8, rue Marcel Dassault à DIJON.

### ARTICLE 3 - PRIX

La vente du terrain est acceptée moyennant le prix de **75 €uros hors taxes le mètre carré de terrain**.

$$16\,791\text{ m}^2 \times 75\text{ €} = 1\,259\,325\text{ € Hors Taxes}$$

Le prix définitif sera calculé en fonction de la surface exacte du terrain définie par le document d'arpentage.

Au prix hors taxes indiqué ci-dessus s'ajoutera le montant de la T.V.A. sur marge qui sera calculée au taux en vigueur au jour de la signature de l'acte authentique.

Le prix de vente sera exprimé "toutes taxes comprises" aux termes de l'acte authentique de vente.



Le vendeur déclare que, selon les éléments en sa possession, le montant de la TVA sur marge est de 226 418,06 Euros.

Soit un prix prévisionnel Toutes Taxes Comprises de : 1 485 743,06 €.

Si le permis de construire et ses modificatifs obtenus prévoient une surface supérieure à **14 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher**, il est convenu que le dépassement de surface de plancher ne donnera pas lieu à complément de prix.

#### **ARTICLE 4 - MODALITES DE PAIEMENT**

L'acquéreur s'engage à verser le montant du prix de vente ci-dessus défini selon les modalités suivantes :

- la somme de **1 259 325,00 € H.T.**, à la signature de l'acte authentique (sur la base d'une superficie de 16 791 m<sup>2</sup> environ et d'une surface de plancher de 14 000 m<sup>2</sup>),
- le montant de la TVA sur marge, à la signature de l'acte authentique

Fait à DIJON, le  
**LE PRESIDENT DU GRAND DIJON  
COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE,**