

COMPROMIS DE VENTE

GRAND DIJON / SEMAAD

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

ETAT CIVIL DU VENDEUR

La **COMMUNAUTE URBAINE "GRAND DIJON"**, ayant son siège en l'Hôtel de la Communauté Urbaine, 40 avenue du Drapeau, BP 17510, 21075 DIJON CEDEX, identifiée sous le numéro SIREN 242 100 410.

Représentée par :

Monsieur Rémi DETANG, agissant en sa qualité de Vice-Président, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'un arrêté de délégation en date du 24 avril 2014, déposé en Préfecture de la Côte d'Or le 28 avril 2014, et d'une délibération du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise en date du +++, déposée en Préfecture de la Côte d'Or le +++.

ETAT CIVIL DE L'ACQUEREUR

La société dénommée **SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE**, société anonyme, au capital de 600 000,00 Euros, dont le siège social est à DIJON (21000), FRANCE, Mairie de Dijon, et les bureaux à DIJON (21000), 8 rue Marcel Dassault, identifiée sous le numéro SIREN 016 150 419 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de DIJON.

Représentée par :

Monsieur Thierry COURSIN, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 7 juin 2012, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délégation de pouvoirs à lui consentie par le Conseil d'Administration en date du 5 mai 2014, dont copie est demeuré ci-annexé.

FACULTE DE SUBSTITUTION

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

OBJET DU CONTRAT

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

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

DESIGNATION

Ville de DIJON (Côte d'Or)

1ent – Un terrain à bâtir sis avenue du Drapeau et rue Georges Lavier d'une superficie total de 1.528 m² environ, à prendre dans les parcelles de plus grande contenance actuellement cadastrées :

- section **AT** numéro **128p**, lieudit « avenue du Drapeau », pour une contenance de 03a 94ca,

- section **AT** numéro **129p**, lieudit « avenue du Drapeau », pour une contenance de 03a 75ca,

- section **AT** numéro **130p**, lieudit « avenue du Drapeau » pour une contenance de 05a 23ca,

- section **AT** numéro **131p**, lieudit « rue Georges Lavier » pour une contenance de 06a 44ca.

2ent – Un terrain à bâtir sis avenue du Drapeau et rue Joseph Garnier d'une superficie total de 1.548 m² environ, à prendre dans les parcelles de plus grande contenance actuellement cadastrées :

- section **BM** numéro **1p**, lieudit « 32 avenue du Drapeau », pour une contenance de 04a 03ca

- section **BM** numéro **2p**, lieudit « 30 avenue du Drapeau », pour une contenance de 04a 60ca

- section **BM** numéro **3p**, lieudit « avenue du Drapeau » pour une contenance de 01a 71ca

- section **BM** numéro **4p**, lieudit « avenue du Drapeau » pour une contenance de 05a 21ca

- section **BM** numéro **24**, lieudit « rue Joseph Garnier » pour une contenance de 05a 00ca.

Un plan du terrain est demeuré ci-annexé.

FORMALITES DE DIVISION - DOCUMENT D'ARPENTAGE

Les formalités de division seront établies par Madame Thérèse JANIN, géomètre expert à DIJON (21000), 4 avenue de la Découverte et les frais de document d'arpentage seront supportés par le VENDEUR.

DIVISION – OPERATION NE CONSTITUANT PAS UN LOTISSEMENT

Ces divisions ne sont pas constitutives de lotissements, conformément aux dispositions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme ci-après littéralement rapportées :

"Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre :

...

d) Les divisions par ventes ou locations effectuées par un propriétaire au profit de personnes qu'il a habilitées à réaliser une opération immobilière sur une partie de sa propriété et qui ont elles-mêmes déjà obtenu un permis d'aménager ou un permis de

construire portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison d'habitation individuelle ;"

A cet égard, l'ACQUEREUR déclare avoir déposé le 22 décembre 2014 une demande de permis de construire, ainsi qu'il résulte du récépissé de dépôt demeuré ci-annexé.

BORNAGE

Demeure ci-annexé le procès-verbal de bornage contradictoire établi par Madame Thérèse JANIN, géomètre expert à DIJON (21000), 4 avenue de la Découverte, le++++.

TRANSFORMATEUR EDF

Le VENDEUR déclare qu'il existe un transformateur implanté actuellement sur la parcelle cadastrée section AT numéro 131, qui sera déplacé, dans le cadre du futur programme immobilier, aux frais du VENDEUR et/ou du concessionnaire.

DROIT DE PROPRIETE - EFFET RELATIF

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 du présent acte par acte authentique. L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, L'IMMEUBLE devant alors être libre de toute location ou occupation.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

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

1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE

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

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

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

2-) SERVITUDES

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu.

DECLARATION DU VENDEUR

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant

résulter de la situation des lieux, de la loi ou des règles d'urbanisme, et celle-ci-après relaté.

RAPPEL DE SERVITUDE

Il résulte de l'acte reçu par Maître Brigitte LE GOFF, notaire à DIJON, le 30 mars 2010, contenant vente par les consorts GALODE du lot n°3 dépendant d'un immeuble en copropriété cadastré BM n°2, ce qui suit littéralement rapporté :

« Il résulte du modificatif au règlement de copropriété en date du 18 novembre 1958 dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de DIJON, le 3 décembre 1958 volume 2292 n°14 ce qui suit ci-après littéralement rapportée :

« Observation étant ici faite que ce lot (8^{ème} lot) est frappé d'une servitude de droit de jour légal pour deux fenêtres existant dans un petit bâtiment contigu audit terrain et appartenant à Mademoiselle GRABOT, l'acquéreur aura le droit d'édifier à ses frais telles constructions qu'il avisera, maison, garages ou autres, sans avoir à en référer à la copropriété mais en se conformant aux lois et règlements en vigueur. Lorsque la prolongation de la rue Joseph Garnier sera réalisée ledit terrain aura une sortie légale sur cette rue et le propriétaire de ce lot n'utilisera que si bon lui semble l'entrée actuelle donnant sur la cour de l'immeuble. Cette servitude de passage par le porche et la cour commune ne donnera lieu à aucune participation dans les charges de l'immeuble, mais il devra supporter la réparation de la porte sur cour donnant actuellement accès au terrain. Si le propriétaire de ce lot renonce au passage par le porche aboutissant avenue du Drapeau, l'emplacement de la porte A.B du plan de masse sera muré à ses frais par un mur en agglomérés. »

3-) IMPOTS

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 assujetti, étant précisé à ce sujet que la taxe foncière se répartira prorata temporis entre VENDEUR et ACQUEREUR.

4-) CONDITIONS SPECIALES - URBANISME

Il sera subrogé, tant activement que passivement, dans tous les droits et obligations résultant tant à son profit qu'à sa charge, des stipulations de tout éventuel règlement de lotissement ou de zones (Z.A.D., Z.A.C....) et il en fera son affaire personnelle et les exécutera de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le VENDEUR, tant de la part de l'ACQUEREUR que de celle d'un tiers quelconque.

ALIGNEMENT

Demeurent ci-annexés l'arrêté et le plan d'alignement des parcelles objet des présentes.

PUITS MITOYEN

Le VENDEUR déclare qu'il existe un puits mitoyen se situant de part et d'autre de la limite séparative de la parcelle cadastrée section BM numéro 24 présentement vendue et de la parcelle voisine cadastrée BM numéro 25.

L'ACQUEREUR aura la possibilité, pour des raisons de sécurité dans le cadre de la réalisation de son programme immobilier, de procéder à la construction d'ouvrage permettant de couvrir une partie du puits mais à la condition de ne pas porter atteinte aux droits du propriétaire voisin, lequel devra toujours pouvoir utiliser le puits mitoyen dans de conditions normales.

CONDITION PARTICULIERE

Il résulte de l'acte de vente par Monsieur et Madame AUDEBERT au profit de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITES DE COTE D'OR de la parcelle cadastrée section BM numéro 24 en date du 22 février 2012, ce qui suit littéralement rapporté :

« Il est ci-après littéralement rapporté le paragraphe "RAPPEL DE CONVENTION" inséré dans l'acte de vente au profit de Monsieur et Madame Daniel AUDEBERT reçu le 02 décembre 1982 par Maître Hervé BRUCHON, notaire soussigné :

"Suivant acte sous seing privé en date à DIJON du 20 décembre 1956, enregistré à DIJON SUCCESSIONS le 03 janvier 1957, bordereau 2, case 3, il a été convenu entre Monsieur SEGAUD d'une part et Monsieur Edmond BOUCHOT, employé, demeurant à DIJON, 43 rue Joseph Garnier, voisin de la propriété présentement vendue, ce qui suit :

Monsieur SEGAUD est autorisé à faire démolir à ses frais le mur situé sur sa propriété et à le déporter et reconstruire également à ses frais sur la propriété de Monsieur BOUCHOT.

Le déport sera de 11 cm et demi environ sur la partie joignant la maison d'habitation de Monsieur BOUCHOT et 10 cm environ seulement vers la partie joignant le garage de Monsieur SEGAUD. A cet endroit le nouveau mur se trouvera en retrait de l'alignement du mur de garage alors qu'à l'autre extrémité exactement dans cet alignement ainsi que le tout est figuré dans le croquis qui demeurera joint et annexé aux présentes.

Il est en outre formellement convenu que ce mur qui se trouvera édifié sur la propriété de Monsieur BOUCHOT lui appartiendra définitivement et qu'il aura le droit d'y adosser sans l'autorisation de Monsieur SEGAUD toute construction qu'il voudra sous réserve qu'il obtienne l'accord des services de l'urbanisme s'il y a lieu.

Le mur qui sera reconstruit par Monsieur SEGAUD aura la même hauteur que celui existant actuellement soit 2m environ et une épaisseur de 10 cm. Monsieur BOUCHOT sera autorisé à vérifier ces mesures."

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **UN MILLION QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE DEUX CENTS EUROS HORS TAXES (1.497.200,00 € HT), TVA en sus.**

Ce prix sera payable :

- à concurrence de QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE DEUX CENTS EUROS (497.200,00 €) HT au plus tard le 15 décembre 2015, sans intérêt jusqu'à cette date. Passé cette date, cette somme sera productive d'intérêts au taux de 2,00 % l'an, sans que cette stipulation puisse être considérée comme octroi de délais supplémentaires.

- et le solde, soit la somme de UN MILLION D'EUROS (1.000.000,00 €) HT, au plus tard le 15 juillet 2016, sans intérêt jusqu'à cette date. Passée cette date ladite somme sera productive d'intérêts au taux de 2,00 % l'an, sans que cette stipulation puisse être considérée comme octroi de délais supplémentaires.

Le paiement du prix aura lieu comptant par la comptabilité du notaire, obligatoirement par virement bancaire (article L.112-6-1 du Code monétaire et financier) au profit du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente.

Les parties déclarent connaître les conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre VENDEUR et ACQUEREUR, en dehors de la comptabilité du notaire, de tout ou partie du prix avant la signature de l'acte authentique de vente, au regard notamment de l'exercice d'un éventuel droit de préemption ou d'une situation hypothécaire qui ne permettrait pas de désintéresser tous les créanciers hypothécaires du VENDEUR.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le VENDEUR étant une personne morale de droit public, la présentation mutation n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du Code général des impôts relatives aux plus-values immobilières des particuliers.

CONDITIONS SUSPENSIVES

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

1°) URBANISME

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

2°) PREEMPTION

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

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

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

3°) SERVITUDES - HYPOTHEQUES

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

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

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

4°) ACTION EN REDUCTION OU REVENDICATION

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

5°) ACQUISITION PREALABLE

Le VENDEUR déclare qu'il n'est pas propriétaire de la parcelle section BV n°24p qu'il doit acquérir préalablement de la société L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITES DE COTE D'OR, aux termes d'un acte à recevoir par Maître Boris MUGNERET, notaire à DIJON.

En conséquence, la présente vente est soumise à la condition suspensive de la régularisation préalable de l'acquisition ci-dessus visée.

6°) CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE

Que l'ACQUEREUR obtienne un permis de construire pour la réalisation d'un programme immobilier comprenant une résidence personnes âgées de 88 logements environ et un immeuble de 47 logements sociaux environ.

L'ACQUEREUR déclare avoir déposé sa demande de permis de construire le 22 décembre 2014, ainsi qu'il résulte du récépissé de dépôt dont copie est ci-annexée.

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

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

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

En tout état de cause, la présente condition suspensive devra être levée au plus tard le **15 octobre 2015**.

S'agissant d'une condition stipulée au profit exclusif de l'ACQUEREUR, celui-ci aura la possibilité d'y renoncer si bon lui semble.

7°) Obtention de la mainlevée de la servitude et de la condition particulière ci-dessus relatée.

Cette condition devra être réalisée au plus tard le **15 octobre 2015**, faute de quoi le présent avant-contrat sera caduc. Cette condition étant stipulée dans l'intérêt exclusif de l'ACQUEREUR, il pourra à tout moment renoncer à s'en prévaloir.

ETAT DE L'IMMEUBLE - TERMITES

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

RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

1°) Rappel des textes

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

Il est rappelé également que :

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

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

2°) Déclarations du VENDEUR - Etat des risques

Le VENDEUR déclare que :

La commune de DIJON est couverte par un plan de prévention de risques naturels prescrit par arrêté préfectoral n° 294 du 21 juin 2010, couvrant les risques d'inondations (par débordement de l'Ouche et du Suzon et par ruissellements sur les versants), de mouvements de terrain (chutes de blocs, coulées de boue, effondrements et érosions de berges), de cavités souterraines (grotte, caverne, four et source), l'aléa retrait-gonflement des sols argileux et la rupture des barrages de Panthier et de Chazilly.

La commune de DIJON est couverte par un plan de prévention de risques technologiques pour l'établissement de la société Raffinerie du midi sur le territoire des communes de Longvic et Dijon, prescrit par arrêté préfectoral n°295 du 21 juin 2010.

La commune de DIJON n'est pas couverte par un plan de prévention des risques miniers.

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

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

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

n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

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

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

- Inondations le 11/07/1984 suite à orage de grêle (arrêté du 21 septembre 1984)
- Inondations du 14 au 16/03/2001 (arrêté du 27 avril 2001)
- Retrait / gonflements argiles - Sécheresse du 01/07 au 30/09/2003 (arrêté du 11 janvier 2005).
- Inondations - orage du 10/06/2008 (arrêté du 9 février 2009)
- Inondations - orage du 12/08/2008 (arrêté du 18 mai 2009)
- Inondations et coulées de boue du 02 au 04/05/2013 (arrêté du 20 juin 2013).

3°) Déclarations de l'ACQUEREUR

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

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

ENVIRONNEMENT

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

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur; il l'informe également pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

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

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

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

"l'exploitant d'une installation classée relevant des catégories visées à l'article L.516-1 est tenu de mettre à jour à chaque changement notable des conditions d'exploitation un état de la pollution des sols sur lesquels est sise l'installation. Cet état est transmis par l'exploitant au préfet, au maire de la commune concernée et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale

compétent en matière d'urbanisme concerné ainsi qu'au propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation. Le dernier état réalisé est joint à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente des terrains sur lesquels est sise l'installation classée."

A cet égard le VENDEUR déclare :

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

- Qu'à sa connaissance le sous-sol du terrain n'a subi aucune pollution.

ETUDE HISTORIQUE ET DOCUMENTAIRE

L'ACQUEREUR déclare avoir fait réaliser par TAUW FRANCE, le 15 décembre 2014 une étude historique et documentaire référencée R001-6100666BIL-V02, dont copie est demeurée ci-annexée.

ETUDE GEOTECHNIQUE

L'ACQUEREUR déclare avoir fait réaliser par HYDROGEOTECHNIQUE CENTRE, le 18 novembre 2013 une étude géotechnique (mission G12) référencée C.13.10360, dont copie est demeurée ci-annexée.

DEMANDE DE PIECES

Le VENDEUR donne dès à présent mandat au notaire rédacteur de réunir toutes les pièces administratives nécessaires à la régularisation de la vente promise et de procéder à toutes formalités (purge et droit de préemption, avertissement au syndic, etc) sans attendre la réalisation des conditions suspensives convenues au présent acte.

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

REGULARISATION

Le présent acte sera régularisé par acte authentique reçu par Maître Boris MUGNERET, notaire à DIJON, 23 rue Jacques Cellerier, choisi d'un commun accord 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 **1^{er} novembre 2015**.

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 30 novembre 2015.

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

Il n'est pas versé de dépôt de garantie.

CLAUSE PENALE

Si l'ACQUEREUR ne veut ou ne peut réitérer le présent acte par acte authentique, bien que les conditions suspensives soient réalisées, il sera redevable envers le

VENDEUR, à titre de clause pénale, d'une indemnité d'ores et déjà fixée à 10 % du prix de vente.

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

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

INTERDICTIONS AU VENDEUR

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

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

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

POUVOIRS

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

RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

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

FRAIS

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

MENTION INFORMATIQUE ET LIBERTES

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront

transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du Correspondant à la Protection des Données désigné par l'office : cpd-adsn@notaires.fr..

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 du présent acte, les parties font élection de domicile en l'étude de Maître Boris MUGNERET, notaire à DIJON chargé de recevoir l'acte authentique.

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

LE VENDEUR

**A
LE**

L'ACQUEREUR

**A
LE**



Le Grand
Dijon²⁵²

Section : AT

Section : BM

26 à 38 avenue du Drapeau - 45 rue Joseph Garnier
Emprise cédée par le Grand Dijon : 3 000 m² env.

- Parcelles AT n° 128p, 129p, 130p, 131p.
- Parcelles BM n° 1p, 2p, 3p, 4p, 24.
- Acquisition préalable par le Grand Dijon sur l'EPFL.

1:1 000