

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 20 décembre 2012

Président : M. REBSAMEN

Secrétaires de séances : Mme BORSATO et M. TRAHARD

Convocation envoyée le 13 décembre 2012

Publié le 21 décembre 2012

Nombre de membres du Conseil de Communauté : 82

Nombre de présents participant au vote : 62

Nombre de membres en exercice : 82

Nombre de procurations : 14

SCRUTIN : POUR : 76

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

Membres présents :

M. François REBSAMEN	M. André GERVAIS	M. Michel ROTGER
M. Pierre PRIBETICH	M. Alain MILLOT	Mme Louise BORSATO
M. Jean ESMONIN	M. Joël MEKHANTAR	M. François NOWOTNY
Mme Colette POPARD	M. Philippe DELVALEE	Mme Dominique BEGIN-CLAUDET
M. Rémi DETANG	Mme Anne DILLENSEGER	M. Michel FORQUET
M. Jean-Patrick MASSON	M. Georges MAGLICA	M. Claude PICARD
M. José ALMEIDA	Mme Christine DURNERIN	M. Pierre PETITJEAN
M. Jean-François DODET	Mme Christine MARTIN	Mme Claude DARCIAUX
M. Laurent GRANDGUILLAUME	Mme Nathalie KOENDERS	M. Nicolas BOURNY
M. Patrick CHAPUIS	Mme Marie-Josèphe DURNET-ARCHEREY	M. Jean-Philippe SCHMITT
M. Michel JULIEN	M. Alain MARCHAND	M. Philippe GUYARD
Mme Marie-Françoise PETEL	Mme Hélène ROY	M. Pierre-Olivier LEFEBVRE
M. Gérard DUPIRE	Mme Jacqueline GARRET-RICHARD	Mme Françoise EHRE
Mme Catherine HERVIEU	Mme Joëlle LEMOUZY	M. Patrick BAUDEMMENT
M. Jean-Claude DOUHAI	M. Jean-Yves PIAN	Mme Geneviève BILLAUT
Mme Badiaâ MASLOUHI	Mme Stéphanie MODDE	M. Murat BAYAM
M. Yves BERTELOOT	M. Philippe CARBONNEL	M. Michel BACHELARD
M. Patrick MOREAU	M. Alain LINGER	M. Philippe BELLEVILLE
M. Dominique GRIMPRET	M. Louis LAURENT	M. Norbert CHEVIGNY
M. Didier MARTIN	M. Roland PONSAA	M. Gilles TRAHARD
M. Jean-Pierre SOUMIER		Mme Noëlle CABBILLARD.

Membres absents :

M. Christophe BERTHIER	M. Gilbert MENUT pouvoir à M. Gilles TRAHARD
M. Mohamed BEKHTAOUI	M. François DESEILLE pouvoir à M. Yves BERTELOOT
Mme Nelly METGE	M. Jean-François GONDELLIER pouvoir à M. Philippe GUYARD
Mme Elisabeth BIOT	M. François-André ALLAERT pouvoir à M. Pierre PRIBETICH
M. Gaston FOUCHERES	M. Jean-Paul HESSE pouvoir à M. Murat BAYAM
M. Rémi DELATTE	M. Benoît BORDAT pouvoir à M. Jean-Patrick MASSON
	Mme Françoise TENENBAUM pouvoir à M. Laurent GRANDGUILLAUME
	Mme Elizabeth REVEL pouvoir à M. Didier MARTIN
	M. Mohammed IZIMER pouvoir à Mme Hélène ROY
	Mme Myriam BERNARD pouvoir à M. Alain MARCHAND
	M. Franck MELOTTE pouvoir à M. Alain LINGER
	Mme Christine MASSU pouvoir à M. François NOWOTNY
	M. Gilles MATHEY pouvoir à M. Pierre-Olivier LEFEBVRE
	M. Jean-Claude GIRARD pouvoir à Mme Françoise EHRE.

OBJET : HABITAT, POLITIQUE DE LA VILLE ET URBANISME

Dijon - Logement à loyer modéré - Boulevard Henri Camp - Réalisation de deux programmes immobiliers - Cession de deux parcelles de terrain par promesses synallagmatiques de vente à la société SCIC Habitat Bourgogne

Dans le cadre de la réalisation de la ligne n°2 du tramway, la Communauté de l'agglomération dijonnaise a procédé à l'acquisition des parcelles bâties situées 13 et 21, boulevard Henri Camp à Dijon, grevées par l'emplacement réservé n°170, inscrit au Plan Local d'Urbanisme de Dijon.

A l'issue des opérations de démolition du bâti et après réalisation de l'ER dans de nouvelles limites foncières, les parcelles restantes présentent de nouvelles configurations très contraignantes pour des opérations de construction.

En accord avec la Ville de Dijon, propriétaire de parcelles riveraines données par bail emphytéotique à la société SCIC Habitat Bourgogne, il est apparu opportun de céder à cette dernière, une unité foncière constitué des propriétés situées 15-21, boulevard Henri Camp, en vue de la construction d'un programme global de vingt-neuf logements à loyer modéré, représentant une surface de plancher totale d'environ 2 110 m².

Dans le prolongement de l'opération précédente, il est également envisagé de céder à cette société la parcelle située 13, boulevard Henri Camp, en vue de la construction d'un programme de six logements à loyer modéré, représentant une surface de plancher d'environ 459 m².

Les deux projets intégreront une conception des constructions permettant de répondre aux exigences environnementales d'habitat durable et d'économie d'énergie, et bénéficieront d'une certification CERQUAL Habitat et Environnement label Bâtiment Basse Consommation » (BBC) Effinergie.

L'acquéreur aura à sa charge, notamment, les obligations suivantes :

- implantation d'un barriérage, installé par ses soins en limite du domaine public jusqu'au démarrage des travaux de construction,
- maintien sur la parcelle située 21, boulevard Henri Camp, de deux équipements techniques correspondant à une armoire technique destinée au fonctionnement de la signalisation du tramway, qui reste propriété du Grand Dijon, et d'un coffret pour le réseau de communications électroniques numéricable.

Compte tenu de ces éléments et afin de permettre la réalisation des deux programmes de logements à loyer modéré, il est proposé de céder à la société SCIC Habitat Bourgogne :

- une parcelle de terrain située 13, boulevard Henri Camp, d'une superficie de 318 m², cadastrée section DP n°565, moyennant le prix total et définitif de 44 064 € HT pour une opération de construction de 459 m² de surface de plancher ;

- une parcelle de terrain située 21, boulevard Henri Camp, d'une superficie de 620 m², cadastrée section DP n°559, moyennant le prix total et définitif de 89 259 € HT, pour une opération de construction proratisée de 929,78 m² de surface de plancher,

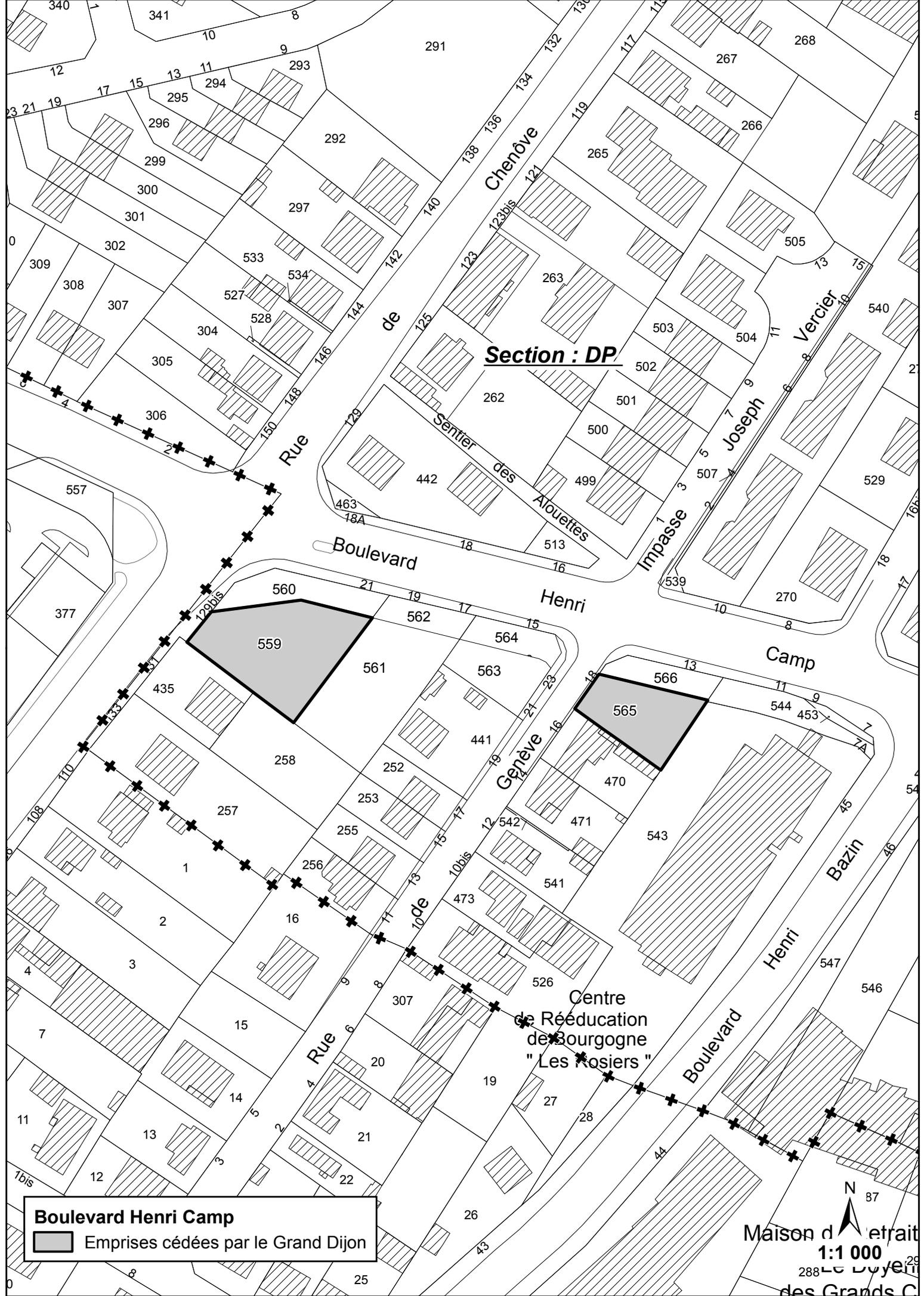
soit 96 € HT le m² de surface de plancher, montant inférieur à l'évaluation de France Domaine qui a estimé leur valeur à 160 € HT le m².

Les prix de vente seront versés intégralement et majorés, le cas échéant, de la taxe sur la valeur ajoutée, au taux en vigueur le jour de la signature de l'acte authentique.

Les cessions se traduiront par l'établissement de deux promesses synallagmatiques de vente assorties de conditions suspensives liées notamment à l'obtention des permis de construire devenus définitifs par l'absence de recours des tiers et de retrait administratif.

LE CONSEIL,
APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,
DÉCIDE :

- **d'autoriser** la cession au profit de la société SCIC Habitat Bourgogne, représentée par Monsieur Pascal Jacquin, Directeur général, Parc Valmy - 41, avenue Françoise Giroud - BP 30428 - 21004 Dijon cedex, de deux parcelles de terrain situées 13 et 21, boulevard Henri Camp, d'une superficie respective de 318 et 620 m², cadastrées section DP n°565 et 559 ;
- **de dire** qu'il sera procédé à ces deux cessions moyennant les prix totaux et définitifs de 44 064 € HT et 89 259 € HT, soit 96 € HT le m² de surface de plancher pour deux opérations de construction de logements à loyer modéré de 459 et 929,78 m². Les prix de vente seront versés intégralement et majorés, le cas échéant, de la taxe sur la valeur ajoutée, au taux en vigueur le jour de la signature de l'acte authentique ;
- **de dire** qu'il sera procédé à ces deux cessions par promesses synallagmatiques de vente, puis par actes notariés ;
- **d'approuver** les projets de promesses synallagmatiques de vente, annexés au rapport, et m'autoriser à y apporter, le cas échéant, des modifications de détail ne remettant pas en cause leur économie générale ;
- **d'autoriser** Monsieur le Président à signer, au nom de la Communauté de l'agglomération dijonnaise, tous actes et documents à intervenir en vue de régulariser ce dossier et autoriser Monsieur le Trésorier à percevoir le produit des ventes.



Section : DP

Boulevard Henri Camp
Emprises cédées par le Grand Dijon

N 87
Maison d'Éclaircit
1:1 000
288 Le Loyer
des Grands C

COMPROMIS DE VENTE
COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE
/
SCIC HABITAT BOURGOGNE
13, boulevard Henri Camp - Dijon
Projet 30/11/2012

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 DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE**, département de la COTE D'OR, dont le siège est à DIJON CEDEX (21075), 40 avenue du Drapeau BP 17510, identifiée sous le numéro SIREN 242 100 410.

Représentée par :

Monsieur Rémi DETANG,

Agissant en qualité de Vice-Président chargé des questions foncières de la Communauté de l'agglomération dijonnaise,

Et en vertu d'un arrêté de délégation en date du 17 avril 2008, déposé en Préfecture le 17 avril 2008 et d'une délibération du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise en date du 20 décembre 2012 déposée en Préfecture de la Côte d'Or, dont un extrait certifié conforme demeurera annexé aux présentes après mention.

ETAT CIVIL DE L'ACQUEREUR

La société dénommée **SCIC HABITAT BOURGOGNE SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE**, société anonyme au capital de 1 247 400,00 Euros, dont le siège social est à DIJON (21000), 41 Avenue Françoise Giroud, identifiée sous le numéro SIREN 015 851 108 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON.

Représentée par :

Monsieur Pascal JACQUIN, Directeur Général de la société SCIC HABITAT BOURGOGNE, ayant tous pouvoirs en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société en date du 18 décembre 2012 dont copie demeure ci-annexée.

Préalablement, les parties ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

La réalisation de la ligne n°2 du tramway sur le boulevard Henri Camp a conduit à la démolition des constructions édifiées sur les parcelles grevées par l'emplacement réservé n°170, inscrit au plan local d'urbanisme de Dijon.

En accord avec SCIC HABITAT BOURGOGNE, la Ville de Dijon et la

Communauté de l'agglomération dijonnaise, propriétaires de terrains situés 15 à 21, boulevard Henri Camp, ont convenu de lui céder, en pleine propriété, un tènement foncier libre de toute réserve d'emplacement réservé dont l'objet a été réalisé dans de nouvelles limites foncières, constitué des parcelles de la Ville et de la Communauté, en vue de la construction d'un programme de vint-neuf logements à loyer modéré, suivant la demande de permis de construire n°021 231 12 R0150 déposée le 29 juin 2012.

Dans le prolongement de cette opération commune, la Communauté de l'agglomération dijonnaise a décidé de céder à SCIC HABITAT BOURGOGNE, une parcelle située 13, boulevard Henri Camp, en vue de la construction d'un programme de six logements à loyer modéré, suivant la demande de permis de construire n°021 231 12 R0151 déposée le 29 juin 2012.

CECI exposé, il est convenu ce qui suit :

Le VENDEUR en s'obligeant aux conditions générales qui suivent et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, vend à l'ACQUEREUR qui accepte, 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)

Un terrain sis à DIJON (21000), 13, boulevard Henri Camp, cadastré section DP numéro 565 pour 3a 18ca.

Ce terrain ne supporte aucune construction.

Un plan du terrain demeure ci-annexé.

La parcelle cadastrée section DP numéro 565 provient de la division de la parcelle DP numéro 469 en deux nouvelles parcelles, savoir :

- DP n° 565 pour 3a 18ca, objet de la vente,
- DP n° 566 pour 1a 56ca, restant propriété du Vendeur,

suivant le document d'arpentage n°4549D établi le 18 juin 2012 par Monsieur MONTARON, de la société de géomètres-experts Techniques Topo – 13, rue de la Houe – 21800 Quetigny.

BORNAGE

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

DROIT DE PROPRIETE

Le vendeur s'engage à justifier de l'origine de propriété régulière de ladite parcelle lors de la réitération des présentes par 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.

Le VENDEUR autorise dès à présent l'ACQUEREUR à effectuer, ou faire effectuer, à ses frais, risques et périls, tous sondages, études, expertises et démarches utiles à la réalisation de son programme. L'ACQUEREUR devra en informer préalablement le VENDEUR, dans un délai suffisant, à charge pour l'ACQUEREUR de remettre les lieux en l'état si la vente n'est pas réitérée du fait de la non réalisation d'une des conditions ci-après.

Aucune prorogation de la présente promesse ne pourra être sollicitée à seule fin de réaliser des sondages, études, expertises et autres démarches ou en raison de leurs résultats.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

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

1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE

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, le sous-sol ou les bâtiments.

2-) SERVITUDES

L'ACQUEREUR profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

DECLARATION DU VENDEUR :

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur 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 de l'urbanisme.

3-) QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'ACQUEREUR acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujéti, étant précisé à ce sujet que dès à présent l'ACQUEREUR s'engage à rembourser, prorata temporis, la fraction lui incombant de la taxe foncière à la première réquisition du VENDEUR, tant que l'avertissement correspondant ne lui sera pas adressé à son nom propre.

CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES

Les parties conviennent que les frais d'extension du réseau ERDF seront à la charge de SCIC HABITAT.

**ATTENTES DE LA COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION
DIJONNAISE EN MATIERE DE**

1 - PROGRAMMATION

En cohérence avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) d'agglomération 2009-2014, le bien vendu est destiné à s'intégrer dans la réalisation d'une opération dédiée en intégralité à l'habitat locatif à loyer modéré relevant d'un financement PLUS/PLAI, soit la construction d'un immeuble collectif avec places de stationnement.

Il est attendu une démarche spécifique de conception, permettant de rationaliser la configuration d'une part, des logements (optimisation de la surface habitable et des surfaces annexes au logement) conformément au « Référentiel Grand Dijon » tout en garantissant des logements spacieux et agréables à vivre eu égard à leur surface utile ou habitable et d'autre part, des parties communes, afin de limiter les coûts tant d'investissement que de fonctionnement, conformément à la demande de permis de construire déposée le 29 juin 2012.

2 - D'ECO-PROJET

Cette opération doit répondre aux exigences environnementales d'habitat durable et d'économie d'énergie. Elle fera l'objet d'une certification CERQUAL Habitat et Environnement label Bâtiment Basse Consommation » (BBC) Effinergie.

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

L'Acquéreur s'engage à ce que les travaux de construction soient réalisés dans le cadre d'un chantier « propre ».

Concernant la collecte des ordures ménagères, le système sera conforme aux dispositions mises en œuvre par la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise en matière de tri des déchets à la source.

3- SECURITE

L'Acquéreur a la charge de maintenir en bon état, le barriérage de chantier, installé par ses soins en limite du domaine public à compter du 3 décembre 2012, jusqu'au démarrage des travaux de construction.

4- INFORMATION

Une présentation du projet à l'attention des riverains, sera assurée par SCIC HABITAT BOURGOGNE dans ses locaux, à partir de la date de délivrance du permis de construire.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix **total et définitif de QUARANTE QUATRE MILLE SOIXANTE-QUATRE EUROS (44 064 €)**.

Ce prix est calculé sur la base de 96 € le m² de surface de plancher pour une opération de 459 m² de surface de plancher, suivant la demande de permis de construire n°021 231 12 R0151 déposée le 29 juin 2012.

Ce prix sera payable comptant le jour de la réitération du présent acte en acte

authentique

Le cas échéant, ce prix sera majoré de la TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE si la vente entre dans le champ d'application de la TVA si l'affectation antérieure des terrains le justifie.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

La présente vente est hors du champ d'application des plus-values, le VENDEUR étant une collectivité publique non soumise à la loi portant imposition sur les plus-values immobilières réalisées par les particuliers.

CONDITIONS SUSPENSIVES

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

1°/ URBANISME

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 renoncent à exercer ce droit.

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

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

3°/ SERVITUDES - HYPOTHEQUES

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°/ ORIGINE DE PROPRIETE - ACTION EN REDUCTION OU REVENDICATION

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

5°/ CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE DEFINITIF

Que l'ACQUEREUR obtienne un permis de construire pour la réalisation d'un ensemble immobilier pour une surface de plancher de 459 m².

L'ACQUEREUR déclare avoir déposé sa demande de permis de construire le 29 juin 2012 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 des tiers et du droit de retrait. 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 trois constats d'affichage : le premier à la date de l'affichage, le deuxième un mois à compter de l'affichage et le troisième deux mois à compter de l'affichage.

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 17 avril 2013.

6°/ FINANCEMENT - SUBVENTION

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive que l'acquéreur obtienne :

- la délibération de subvention du Grand Dijon au titre des aides du PLH;
- un accord de principe d'octroi de prêts PLUS et PLAI de la Caisse des Dépôts.

7°/ DIAGNOSTIC POLLUTION

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive d'obtention d'un diagnostic pollution qui n'empêche pas la réalisation du projet de construction. Ce diagnostic sera effectué à l'initiative et aux frais de l'ACQUEREUR.

L'ensemble des conditions suspensives devront être levées au plus tard le 17 avril 2013.

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.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

1°) Rappel des textes

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

commune de DIJON (Côte d'Or).

Il est rappelé également que :

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

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

2°) Déclarations du VENDEUR - Etat des risques

Le VENDEUR déclare que :

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

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

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : zone 1 (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.

Le VENDEUR précise que la commune de DIJON a fait l'objet de cinq 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)
- Inondations – orage du 10/06/2008 (arrêté du 9 février 2009)
- Inondations – orage du 12/08/2008 (arrêté du 18 mai 2009)
- Retrait / gonflements argiles - Sécheresse du 01/07 au 30/09/2003 (arrêté du 11 janvier 2005).

3°) Déclarations de l'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé de la possibilité pour lui de s'informer

après 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 :

- Qu'il n'a jamais exploité sur le terrain vendu une installation 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.

En tout état de cause, le vendeur reste responsable de toute éventuelle dépollution dans la limite d'un plafond de dépense n'excédant pas 50 % du montant du prix de vente.

ETUDE DE SOL

Est demeurée ci-annexée une copie de l'étude de sol réalisée par HYDROGEOTECHNIQUE CENTRE 3 rue J.M. Paradon 71150 FONTAINES le 25 septembre 2012, à la demande et aux frais de l'ACQUEREUR.

Il déclare faire son affaire personnelle des conclusions de ladite étude.

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 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 Philippe CLEON, notaire à DIJON, 23 rue Jacques Cellerier, choisi d'un commun accord entre les parties.

Cet acte devra être régularisé au plus tard dans le 30^{ème} jour qui suivra la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives.

DEPOT DE GARANTIE

A l'appui de son engagement, L'ACQUEREUR remet ce jour entre les mains de Maître CLEON, notaire à DIJON, une somme non productive d'intérêts de DEUX MILLE DEUX CENT TROIS EUROS ET VINGTS CENTS (2 203,20 €), à titre de dépôt de garantie. Cette somme représente 5 % du prix de vente et sera conservée par le notaire susnommé qui la détiendra pour le compte de L'ACQUEREUR, sans qu'elle puisse être considérée comme une clause pénale ou comme un moyen de dédit stipulé en faveur de l'une ou de l'autre partie, au sens de l'article 1590 du Code civil.

I. - 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 si au jour fixé pour cet établissement, l'une quelconque des conditions suspensives prévues n'était pas réalisée.

II. - 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 avenue 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 le dépôt de garantie ci-dessus versé sera acquis définitivement au VENDEUR, à titre d'indemnité d'immobilisation.

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

III. - Si LE VENDEUR se refusait à passer l'acte dans les délais impartis malgré sommation à lui faite, L'ACQUEREUR pourrait l'y contraindre par voie judiciaire, mais il devra faire connaître ses intentions et engager à cet effet la procédure dans les trois mois à peine de forclusion.

INDIVISIBILITE

Les parties conviennent que le présent compromis est stipulé indivisible du compromis de vente régularisé ce jour, tant entre la Communauté de l'agglomération dijonnaise et SCIC HABITAT BOURGOGNE qu'entre la Ville de DIJON et SCIC HABITAT BOURGOGNE portant sur les terrains faisant l'objet de la demande de permis de construire n°021 231 12 R0150 déposée le 29 juin 2012. Ceci, est une condition essentielle et déterminante sans laquelle l'ACQUEREUR ne se serait pas engagé. La défaillance d'un de ces contrats entraînera de facto celle de l'ensemble desdits contrats.

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 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.

MENTION LEGALE 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 DIJON. 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, en son siège social ;
 - l'ACQUEREUR, en son siège social sus-indiqué.

ANNEXES

- Annexe 1 : Délibération de la Communauté de l'agglomération dijonnaise en date du 20 décembre 2012
- Annexe 2 : Décision d'agrément et de subvention d'Etat en date du 13 novembre 2012
- Annexe 3: Délibération de SCIC HABITAT BOURGOGNE en date du 18 décembre 2012
- Annexe 4: Plan du terrain
- Annexe 5: Récépissé de dépôt du permis de construire
- Annexe 6 : Etat des risques naturels et technologiques
- Annexe 7 : Etude géotechnique

Fait en un seul exemplaire original sur 11 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.

A DIJON

Le

Le VENDEUR

L'ACQUEREUR

COMPROMIS DE VENTE
COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE
/
SCIC HABITAT BOURGOGNE
21, boulevard Henri Camp - Dijon
Projet 30/11/2012

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 DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE, département de la COTE D'OR, dont le siège est à DIJON CEDEX (21075), 40 avenue du Drapeau BP 17510, identifiée sous le numéro SIREN 242 100 410.

Représentée par :

Monsieur Rémi DETANG,

Agissant en qualité de Vice-Président chargé des questions foncières de la Communauté de l'agglomération dijonnaise,

Et en vertu d'un arrêté de délégation en date du 17 avril 2008, déposé en Préfecture le 17 avril 2008 et d'une délibération du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise en date du 20 décembre 2012 déposée en Préfecture de la Côte d'Or, dont un extrait certifié conforme demeurera annexé aux présentes après mention.

ETAT CIVIL DE L'ACQUEREUR

La société dénommée **SCIC HABITAT BOURGOGNE SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE**, société anonyme au capital de 1 247 400,00 Euros, dont le siège social est à DIJON (21000), 41 Avenue Françoise Giroud, identifiée sous le numéro SIREN 015 851 108 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON.

Représentée par :

Monsieur Pascal JACQUIN, Directeur Général de la société SCIC HABITAT BOURGOGNE, ayant tous pouvoirs en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société en date du 18 décembre 2012 dont copie demeure ci-annexée.

Préalablement, les parties ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

SCIC HABITAT BOURGOGNE a construit, trois pavillons de type 5 à DIJON, 15-19, boulevard Henri Camp sur un tènement foncier cadastré section DP n° 440 et n° 495 mis à disposition par la Ville de DIJON dans le cadre d'un bail emphytéotique d'une durée de 65 ans qui a pris effet le 26 septembre 1974 pour se terminer le 25 septembre 2039.

La réalisation de la ligne n°2 du tramway sur le boulevard Henri Camp a conduit à la démolition des constructions édifiées sur ce tènement grevé par l'emplacement réservé n°170, inscrit au plan local d'urbanisme de Dijon.

En accord avec SCIC HABITAT BOURGOGNE, la Ville de Dijon et la Communauté de l'agglomération dijonnaise, propriétaire du terrain riverain situé 21, boulevard Henri Camp, ont convenu de lui céder, en pleine propriété, un tènement foncier libre de toute réserve d'emplacement réservé dont l'objet a été réalisé dans de nouvelles limites foncières, constitué des parcelles de la Ville et de la Communauté, en vue de la construction d'un programme de 29 logements à loyer modéré, suivant la demande de permis de construire n°021 231 12 R0150 déposée le 29 juin 2012.

CECI exposé, il est convenu ce qui suit :

Le VENDEUR en s'obligeant aux conditions générales qui suivent et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, vend à l'ACQUEREUR qui accepte, 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)

Un terrain sis à DIJON (21000), 21, boulevard Henri Camp, cadastré section DP numéro 559 pour 6a 20ca.

Ce terrain ne supporte aucune construction, à l'exception de deux équipements techniques en limite de la parcelle correspondant à une armoire technique destinée au fonctionnement de la signalisation du tramway, qui reste propriété du VENDEUR, et d'un coffret pour le réseau de communications électroniques NUMERICABLE.

Un plan du terrain demeure ci-annexé.

La parcelle cadastrée section DP numéro 559 provient de la division de la parcelle DP numéro 494 en deux nouvelles parcelles, savoir :

- DP n° 559 pour 6a 20ca, objet de la vente,
- DP n° 560 pour 2a 40ca, restant propriété du Vendeur,

suivant le document d'arpentage n°4549D établi le 18 juin 2012 par Monsieur MONTARON, de la société de géomètres-experts Techniques Topo – 13, rue de la Houe – 21800 Quetigny.

BORNAGE

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

DROIT DE PROPRIETE

Le vendeur s'engage à justifier de l'origine de propriété régulière de ladite parcelle lors de la réitération des présentes par 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.

Le VENDEUR autorise dès à présent l'ACQUEREUR à effectuer, ou faire effectuer, à ses frais, risques et périls, tous sondages, études, expertises et démarches utiles à la réalisation de son programme. L'ACQUEREUR devra en informer préalablement le VENDEUR, dans un délai suffisant, à charge pour l'ACQUEREUR de remettre les lieux en l'état si la vente n'est pas réitérée du fait de la non réalisation d'une des conditions ci-après.

Aucune prorogation de la présente promesse ne pourra être sollicitée à seule fin de réaliser des sondages, études, expertises et autres démarches ou en raison de leurs résultats.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

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

1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE

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, le sous-sol ou les bâtiments.

2-) SERVITUDES

L'ACQUEREUR profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

DECLARATION DU VENDEUR :

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur 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 de l'urbanisme.

3-) QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'ACQUEREUR acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujéti, étant précisé à ce sujet que dès à présent l'ACQUEREUR s'engage à rembourser, prorata temporis, la fraction lui incombant de la taxe foncière à la première réquisition du VENDEUR, tant que l'avertissement correspondant ne lui sera pas adressé à son nom propre.

CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES

Les parties conviennent que les frais d'extension du réseau ERDF seront à la charge de SCIC HABITAT.

SCIC HABITAT BOURGOGNE s'engage à conclure une convention, à titre gratuit, respectivement avec la Communauté de l'agglomération dijonnaise et le gestionnaire du réseau NUMERICABLE pour garantir le maintien des deux équipements techniques en limite de la parcelle correspondant à une armoire technique destinée au fonctionnement de la signalisation du tramway, qui reste propriété du VENDEUR, et d'un coffret pour le réseau de communications électroniques NUMERICABLE.

ATTENTES DE LA COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE EN MATIERE DE

1 - PROGRAMMATION

En cohérence avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) d'agglomération 2009-2014, le bien vendu est destiné à s'intégrer dans la réalisation d'une opération dédiée en intégralité à l'habitat locatif à loyer modéré relevant d'un financement PLUS/PLAI, soit la construction d'un immeuble collectif avec places de stationnement en sous-sol.

Il est attendu une démarche spécifique de conception, permettant de rationaliser la configuration d'une part, des logements (optimisation de la surface habitable et des surfaces annexes au logement) conformément au « Référentiel Grand Dijon » tout en garantissant des logements spacieux et agréables à vivre eu égard à leur surface utile ou habitable et d'autre part, des parties communes, afin de limiter les coûts tant d'investissement que de fonctionnement, conformément à la demande de permis de construire déposée le 29 juin 2012.

2 - D'ECO-PROJET

Cette opération doit répondre aux exigences environnementales d'habitat durable et d'économie d'énergie. Elle fera l'objet d'une certification CERQUAL Habitat et Environnement label Bâtiment Basse Consommation » (BBC) Effinergie.

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

L'Acquéreur s'engage à ce que les travaux de construction soient réalisés dans le cadre d'un chantier « propre ».

Concernant la collecte des ordures ménagères, le système sera conforme aux dispositions mises en œuvre par la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise en matière de tri des déchets à la source.

3- SECURITE

L'Acquéreur a la charge de maintenir, en bon état, le barriérage de chantier, installé par ses soins en limite du domaine public à compter du 3 décembre 2012, jusqu'au démarrage des travaux de construction.

4- INFORMATION

Une présentation du projet à l'attention des riverains, sera assurée par SCIC HABITAT BOURGOGNE dans ses locaux, à partir de la date de délivrance du permis de construire.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix **total et définitif de**

QUATRE VINGT NEUF MILLE DEUX CENT CINQUANTE-NEUF EUROS (89 259 €).

Ce prix est calculé sur la base de 96 € le m² de surface de plancher pour une opération de 929,78 m², la surface de plancher totale de l'opération, soit 2 110 m², étant répartie au prorata des parcelles cadastrées section DP n° 561, 563 et 559 constituant l'assiette foncière totale de la demande de permis de construire n°021 231 12 R0150 déposée le 29 juin 2012.

Ce prix sera payable comptant le jour de la réitération du présent acte en acte authentique

Le cas échéant, ce prix sera majoré de la TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE si la vente entre dans le champ d'application de la TVA si l'affectation antérieure des terrains le justifie.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

La présente vente est hors du champ d'application des plus-values, le VENDEUR étant une collectivité publique non soumise à la loi portant imposition sur les plus-values immobilières réalisées par les particuliers.

CONDITIONS SUSPENSIVES

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

1°/ URBANISME

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 renoncent à exercer ce droit.

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

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

3°/ SERVITUDES - HYPOTHEQUES

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°/ ORIGINE DE PROPRIETE - ACTION EN REDUCTION OU REVENDICATION

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

5°/ CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE DEFINITIF

Que l'ACQUEREUR obtienne un permis de construire pour la réalisation d'un ensemble immobilier pour une surface de plancher de 2 110 m² sur l'unité foncière constituée par la parcelle cadastrée section DP n° 559 faisant l'objet de la présente cession, et les parcelles cadastrées section DP n° 561 et 563 cédées par la Ville de Dijon.

L'ACQUEREUR déclare avoir déposé sa demande de permis de construire le 29 juin 2012 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 des tiers et du droit de retrait. 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 trois constats d'affichage : le premier à la date de l'affichage, le deuxième un mois à compter de l'affichage et le troisième deux mois à compter de l'affichage.

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 17 avril 2013.

6°/ FINANCEMENT - SUBVENTION

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive que l'acquéreur obtienne

- la délibération de subvention du Grand Dijon au titre des aides du PLH;
- un accord de principe d'octroi de prêts PLUS et PLAI de la Caisse des Dépôts.

7°/ DIAGNOSTIC POLLUTION

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive d'obtention d'un diagnostic pollution qui n'empêche pas la réalisation du projet de construction. Ce diagnostic sera effectué à l'initiative et aux frais de l'ACQUEREUR.

L'ensemble des conditions suspensives devront être levées au plus tard le 17 avril 2013.

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.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

1°) Rappel des textes

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

Il est rappelé également que :

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

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

2°) Déclarations du VENDEUR - Etat des risques

Le VENDEUR déclare que :

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

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

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : zone 1 (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.

Le VENDEUR précise que la commune de DIJON a fait l'objet de cinq 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)
- Inondations – orage du 10/06/2008 (arrêté du 9 février 2009)
- Inondations – orage du 12/08/2008 (arrêté du 18 mai 2009)
- Retrait / gonflements argiles - Sécheresse du 01/07 au 30/09/2003 (arrêté du 11 janvier 2005).

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 :

- Qu'il n'a jamais exploité sur le terrain vendu une installation 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.

En tout état de cause, le vendeur reste responsable de toute éventuelle dépollution

dans la limite d'un plafond de dépense n'excédant pas 50 % du montant du prix de vente.

ETUDE DE SOL

Est demeurée ci-annexée une copie de l'étude de sol réalisée par HYDROGEOTECHNIQUE CENTRE 3 rue J.M. Paradon 71150 FONTAINES le 25 septembre 2012, à la demande et aux frais de l'ACQUEREUR.

Il déclare faire son affaire personnelle des conclusions de ladite étude.

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 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 Philippe CLEON, notaire à DIJON, 23 rue Jacques Cellerier, choisi d'un commun accord entre les parties.

Cet acte devra être régularisé au plus tard dans le 30^{ème} jour qui suivra la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives.

DEPOT DE GARANTIE

A l'appui de son engagement, L'ACQUEREUR remet ce jour entre les mains de Maître CLEON, notaire à DIJON, une somme non productive d'intérêts de QUATRE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE DEUX EUROS ET QUATRE VINGT QUINZE CENTS (4 462,95 €), à titre de dépôt de garantie. Cette somme représente 5 % du prix de vente et sera conservée par le notaire susnommé qui la détiendra pour le compte de L'ACQUEREUR, sans qu'elle puisse être considérée comme une clause pénale ou comme un moyen de dédit stipulé en faveur de l'une ou de l'autre partie, au sens de l'article 1590 du Code civil.

I. - 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 si au jour fixé pour cet établissement, l'une quelconque des conditions suspensives prévues n'était pas réalisée.

II. - 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 avenü 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 le dépôt de garantie ci-dessus versé sera acquis définitivement au VENDEUR, à titre d'indemnité d'immobilisation.

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

III. - Si LE VENDEUR se refusait à passer l'acte dans les délais impartis malgré sommation à lui faite, L'ACQUEREUR pourrait l'y contraindre par voie judiciaire, mais il

devra faire connaître ses intentions et engager à cet effet la procédure dans les trois mois à peine de forclusion.

INDIVISIBILITE

Les parties conviennent que le présent compromis est stipulé indivisible du compromis de vente régularisé ce jour entre la Ville de DIJON et SCIC HABITAT BOURGOGNE portant sur le surplus des terrains faisant l'objet de la demande de permis de construire n°021 231 12 R0150 déposée le 29 juin 2012 et du compromis de vente régularisé ce jour entre la Communauté d'Agglomération Dijonnaise et SCIC HABITAT BOURGOGNE portant sur le terrain faisant l'objet de la demande de permis de construire n°021 231 12 R0151 déposée le 29 juin 2012. Ceci, est une condition essentielle et déterminante sans laquelle l'ACQUEREUR ne se serait pas engagé. La défaillance d'un de ces contrats entraînera de facto celle de l'ensemble desdits contrats.

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 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.

MENTION LEGALE 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 DIJON. 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, en son siège social ;
- l'ACQUEREUR, en son siège social sus-indiqué.

ANNEXES

- Annexe 1 : Délibération de la Communauté de l'agglomération dijonnaise en date du 20 décembre 2012
- Annexe 2 : Décisions d'agrément et de subvention d'Etat en date du 13 novembre 2012
- Annexe 3 : Délibération SCIC HABITAT BOURGOGNE en date du 18 décembre 2012
- Annexe 4 : Plan du terrain
- Annexe 5: Récépissé de dépôt du permis de construire
- Annexe 6 : Etat des risques naturels et technologiques
- Annexe 7 : Etude géotechnique

Fait en un seul exemplaire original sur 10 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.

A DIJON

Le

Le VENDEUR

L'ACQUEREUR