

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 BAUDEMONT
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 CAMBILLARD.

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 : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Zone Industrielle Dijon-Longvic - Cession d'un terrain par promesse synallagmatique de vente à la Société EMIG (partie du terrain ex IFF)

Dans le cadre de ses compétences en matière de développement économique, et en vue de la constitution d'une réserve foncière, le Grand Dijon a procédé en 2006, à l'acquisition sur le groupe IFF, de plusieurs parcelles de terrain situées en zone d'activités de Longvic d'une superficie d'environ 5 ha.

La société « EMIG Industries » souhaite implanter son entreprise de chaudronnerie-métallurgie dans ce secteur.

C'est pourquoi elle a sollicité du Grand Dijon l'acquisition d'une parcelle de terrain d'environ 3 500 m².

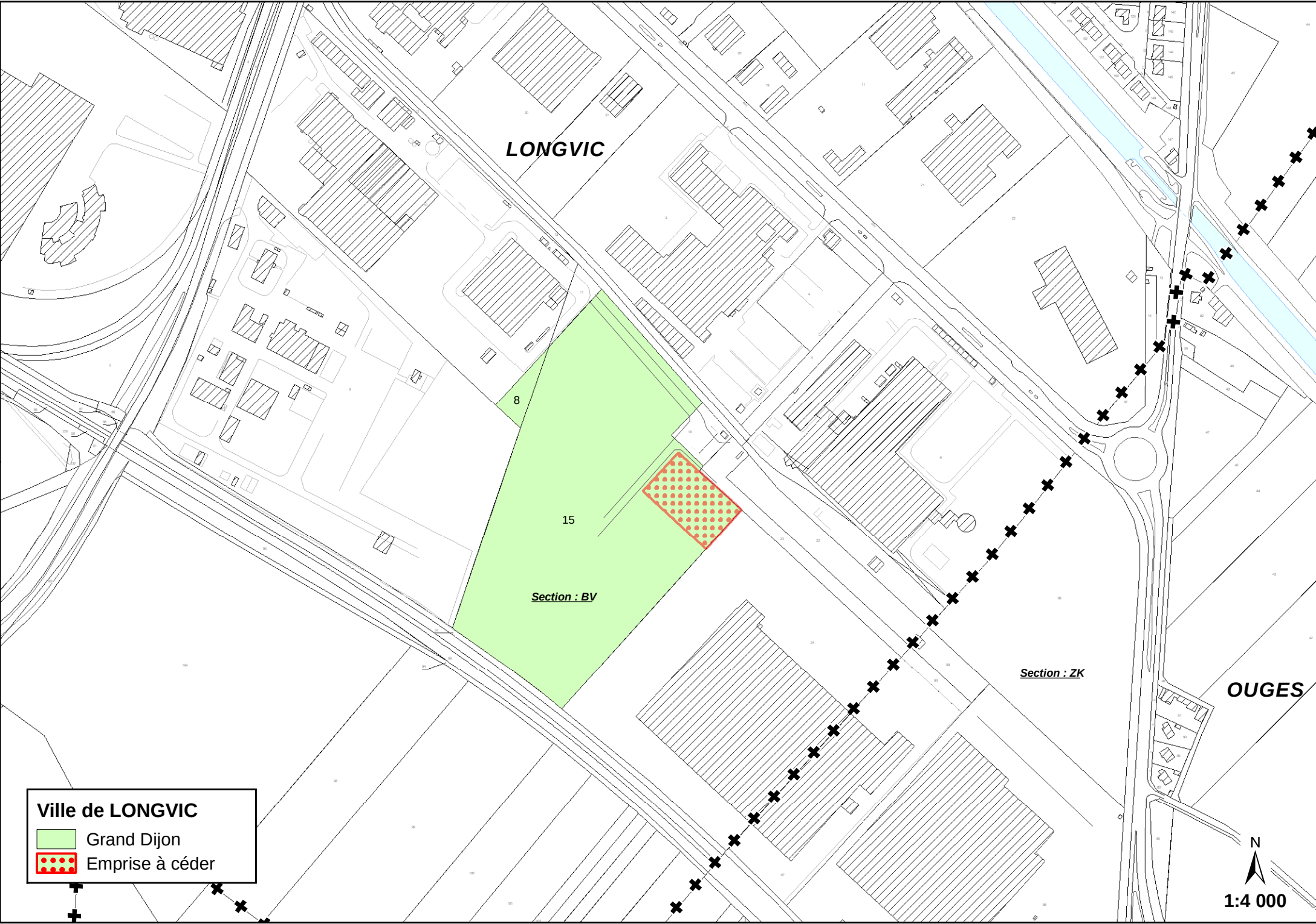
Il est ainsi proposé de céder à la société « EMIG Industries » une parcelle de terrain cadastrée section BV n°15 p, à détacher du tènement foncier de 5 ha, moyennant le prix de 25 € HT le m², conforme à l'évaluation de France Domaine. Il est précisé que le reste du terrain fera ultérieurement l'objet d'un aménagement sous forme d'un lotissement.

Cette cession se traduira par l'établissement d'une promesse synallagmatique de vente assortie de conditions suspensives liées notamment à l'obtention du permis de construire purgé et obtention d'un financement sous forme d'un contrat de crédit bail.

Vu l'avis des Commissions

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

- **d'autoriser** la cession au profit de la société « EMIG Industries », représentée par Monsieur Eric MAGAUD, d'une parcelle de terrain située sur la commune de Longvic - boulevard Eiffel en zone industrielle de Dijon-Longvic, d'une superficie d'environ 3 500 m², cadastrée section BV n°15p ;
- **de dire** qu'il sera procédé à cette cession moyennant le prix de 25 € HT/m² ;
- **de dire** qu'il sera procédé à cette cession par promesse synallagmatique de vente, puis par acte notarié ;
- **d'approuver** le projet de promesse synallagmatique de vente, annexé 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 de la vente.



LONGVIC

8

15

Section : BV

Section : ZK

OUGES

Ville de LONGVIC

-  Grand Dijon
-  Emprise à céder

N
1:4 000

COMPROMIS DE VENTE

ENTRE LES SOUSSIGNES, respectivement dénommés le "VENDEUR" et "L'ACQUEREUR", dont la comparution est établie ci-dessous

VENDEUR

La **COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE**, dont le siège social est à DIJON CEDEX (21075), FRANCE, 40 avenue du Drapeau, BP 17510, identifiée sous le numéro SIREN 242 100 410.

ACQUEREUR

La société dénommée **EMIG INDUSTRIES SARL**, société à responsabilité limitée, au capital de 20.000,00 Euros, dont le siège social est à CHEVIGNY SAINT SAUVEUR (21800), Rue du Point du Jour, identifiée sous le numéro SIREN 530 971 217 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON.

PRESENCE – REPRESENTATION

1°/ Le VENDEUR

La COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE est représentée par :

Monsieur Rémi **DETANG**, agissant en qualité de Vice-Président chargé des questions foncières de la Communauté de l'agglomération dijonnaise,

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes :

*en vertu d'un arrêté de délégation du 17 avril 2008, déposé en Préfecture de Côte d'Or le 17 avril 2008,

*et en vertu d'une délibération du Conseil de Communauté de l'agglomération dijonnaise en date du +++ 2012, déposée en Préfecture de la Côte d'Or le +++ 2012, dont un extrait certifié conforme demeurera annexé aux présentes.

2°/ L'ACQUEREUR

La Société EMIG INDUSTRIES SARL est représentée par :

Monsieur Eric André **MAGAUD**, demeurant à AHUY (21121), 8, Place Abbé Debrie,

Agissant :

*tant en qualité de **gérant** en exercice (*ainsi justifié par un extrait K Bis ci-annexé*) et associé de ladite société,

*que comme **gérant** en exercice (*ainsi justifié par un extrait K Bis ci-annexé*) de :

La société **EMIG FINANCES**, société à responsabilité limitée, au capital de 20.000,00 Euros, dont le siège est à CHEVIGNY SAINT SAUVEUR (21800), Rue du Point du Jour, identifiée sous le numéro SIREN 530 762 186 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON

Seule co-associée de la société EMIG INDUSTRIES SARL.

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 à quelque titre et sous quelque forme que ce soit.

EXPOSE PREALABLE

Dans le cadre de ses compétences en matière de développement économique et en vue de la constitution d'une réserve foncière, le Grand Dijon a procédé le 11 septembre 2006 à l'acquisition, sur le groupe IFF, de plusieurs parcelles de terrain situées en zone d'activité de Longvic d'une superficie d'environ 5 hectares.

La société EMIG INDUSTRIES SARL qui exploite depuis mars 2011 une activité de chaudronnerie-soudure- tuyauterie-serrurerie à CHEVIGNY SAINT SAUVEUR, Zone Industrielle EST, 5, Rue du Point du Jour, souhaite implanter son entreprise dans le secteur de la Zone Industrielle de LONGVIC.

C'est la raison pour laquelle elle a sollicité du Grand Dijon l'acquisition d'une parcelle de terrain d'environ 3.500 m².

Le Grand Dijon va céder cette parcelle de terrain cadastrée section BV n°15p à détacher du tènement foncier de 5 hectares.

CECI EXPOSE, 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

Commune de LONGVIC (Côte d'Or)

Dans la zone industrielle de LONGVIC (21600), lieudit "**Rue de Beauregard**",

Une **parcelle de terrain** nu d'une contenance de **3.500 m² environ**,

A détacher,

Suivant document d'arpentage à établir par Mr Philippe FLEUROT, SCP FLEUROT-MOREL-VIARD, géomètres-experts à DIJON, Boulevard des Gorgets,

Aux frais du VENDEUR, qui y consent,

D'une parcelle de plus grande étendue cadastrée section BV numéro 15 pour une contenance de quatre hectares quatre-vingt-huit ares quatre-vingt-dix centiares (4ha 88a 90ca).

Un **plan cadastral** du terrain, un plan de situation et 2 plans matérialisant l'emprise du terrain à céder, d'une contenance de 3.500 m² environ, demeurent ci-annexés.

DROIT DE PROPRIETE - EFFET RELATIF

Le VENDEUR est propriétaire du tènement immobilier dont fait partie la parcelle BV n° 15, pour l'avoir acquis de :

La société dénommée "INTERNATIONAL FLAVORS & FRAGRANCES I.F.F. (FRANCE)", société par actions simplifiée, au capital de 1.300.000,00 Euros, ayant son siège social à NEUILLY SUR SEINE (92200), 61 rue de Villiers, identifiée sous le numéro SIREN 775 567 878 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE,

Aux termes d'un acte reçu par Maître MUGNERET, notaire à DIJON, avec la participation de Me ASSANT-LECHEVALLIER, notaire à PARIS (75009), le 11 septembre 2006, publié au premier bureau des hypothèques de DIJON, le 14 septembre 2006, volume 2006 P n° 9735, suivi d'une attestation rectificative du 4 octobre 2006, publiée le même jour volume 2006 P n° 10650.

SITUATION LOCATIVE

Le VENDEUR déclare, qu'à ce jour, le terrain est exploité par Monsieur Vincent GARNIER dans le cadre d'un bail rural, lequel bail fera l'objet d'une résiliation amiable, aux frais et diligences du GRAND DIJON, étant ici précisé que Mr GARNIER a d'ores et déjà donné son accord pour la résiliation ainsi que pour une prise de possession anticipée du terrain par l'ACQUEREUR.

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 de l'urbanisme,

En dehors de celles-ci-après rappelées, telles que figurant dans son titre de propriété :

RAPPEL DE SERVITUDES

* Concernant les parcelles cadastrées Section BV Numéros 15 (8 et 18)

Il est rappelé qu'aux termes de l'acte reçu par Maître Marcel JOUFFROY, notaire à DIJON, le 13 juin 1962, contenant vente par la CHAMBRE DE COMMERCE DE DIJON à la société HOOVER, il a notamment été stipulé ce qui suit ci-après littéralement rapportée :

"2°) Et un passage privé de treize mètres cinquante centimètres de largeur permettant l'accès du terrain ci-dessus désigné depuis la voie nouvelle de la zone industrielle.

Ce passage d'une superficie de deux mille quatre cent soixante mètres carrés joint au nord la voie nouvelle, au sud un terrain appartenant à la Chambre de Commerce de Dijon destiné à être cédé à la Société Nationale des Chemins de Fer Française pour l'établissement de la voie mère de la zone industrielle, au levant le terrain destiné à être cédé à la Société "FABRIQUES REUNIES DE LAMPES ELECTRIQUES" et au couchant le terrain destiné à être cédé à la Société "UNION CHIMIQUE POUR LE MARCHE COMMUN".

Etant précisé que la Société acquéreur aura le droit de passage sur le terrain destiné à l'installation de la voie mère de manière à lui permettre la sortie de sa propriété par le passage privé dans le prolongement de ce passage et sur la même largeur que ce dernier.

Ce passage privé est cadastré Commune de Longvic lieudit "Les Quetinières" section AN n°152.

Ainsi qu'il résulte d'extraits de la matrice cadastrale des communes de Longvic et Ouges délivrées au notaire soussigné par le Service Départemental du Cadastre qui seront déposés au bureau des Hypothèques de Dijon avec l'expédition des présentes destinée à être publiée."

* Concernant les parcelles cadastrées Section BV Numéros 15 (et 8)

Il est rappelé qu'aux termes de l'acte reçu par Maître JOUFFROY et Maître NOURRISSAT, notaires à DIJON, le 21 juin 1991, contenant vente par la société HOOVER à la société INTERNATIONAL FLAVORS & FRAGRANCES, il a notamment été stipulé la condition particulière ci-après littéralement rapportée :

"En outre, la société acquéreur aura la possibilité d'utiliser la voie d'accès depuis le boulevard Eiffel jusqu'au terrain acquis, à la condition de créer, préalablement, à ses frais, à l'angle de ladite voie, indiqué sous la lettre "A", un rondpoint conforme au plan qui demeurera ci-annexé en respectant toutes les règles administratives nécessaires ;

dans ce cas, la répartition des charges d'entretien sera déterminée directement entre les parties et ce préalablement à toute utilisation."

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 assujéti, 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....)

Etant ici précisé, à titre de simple information, que la parcelle objet des présentes est située en zone UE au Plan Local d'Urbanisme de LONGVIC, dans laquelle zone l'activité industrielle est autorisée.

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.

A cet égard, il est ici précisé que le règlement intérieur de la Z.I. de DIJON-LONGVIC n'est plus à ce jour en vigueur, suite à la modification du POS en PLU..

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **VINGT CINQ EUROS (25,00 EUR) le METRE CARRE**, le cas échéant HORS TAXE.

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

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

La présente vente est hors 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°/ CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

La demande de permis de construire devra être conforme aux dispositions conventionnelles, légales et réglementaires applicables et porter sur la réalisation de l'opération suivante :

DESCRIPTIF DE L'OPERATION

Un bâtiment industriel à l'usage de fabrication et entrepôt, d'une surface de 648 m² environ, avec bureaux d'une surface de 120 m² environ

DELAI

L'ACQUEREUR s'oblige à **déposer** la demande de permis de construire **au plus tard le 31 janvier 2013**.

Il devra en justifier au VENDEUR par la production d'une copie certifiée conforme du récépissé délivré par la commune.

Au cas où il ne respecterait pas son engagement et ce huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception qui lui aura été adressée par le VENDEUR, ce dernier sera délié de tout engagement quelconque sans indemnité de part ni d'autre.

REALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE

La condition relative au permis de construire s'entend d'un **permis** de construire **exprès**. En conséquence, cette condition sera réputée réalisée par l'obtention ou la délivrance de l'arrêté valant permis de construire **au plus tard le 15 août 2013**, purgé de tout recours.

RECOURS

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 indemnité de part ni d'autre.

OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

Outre le délai ci-dessus fixé pour le dépôt de la demande de permis de construire, 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 3 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.

Il est ici précisé que tout retard administratif dans l'instruction des autorisations ci-dessus visées n'ouvrira droit à aucune indemnité au profit de l'ACQUEREUR et aura pour effet de proroger d'autant les présentes sans que cette prorogation ne puisse excéder trois (3) mois.

Le dépôt d'un ou plusieurs permis modificatifs sera réputé sans incidence sur la réalisation des conditions suspensives susvisées et ne pourra donc reporter la réalisation de la vente.

L'ACQUEREUR se réserve toutefois la faculté de renoncer à la condition suspensive d'obtention d'un permis de construire purgé de tous recours.

4°) PRET – FINANCEMENT

L'ACQUEREUR déclare qu'il paiera le prix de la vente, ainsi que les constructions à y édifier, avec l'aide d'un CREDIT-BAIL, à obtenir de tout organisme financier autorisé,

D'un montant total de SIX CENT VINGT MILLE EUROS (620.000 EUR) HORS TAXES,

D'une durée d'au moins QUINZE (15) ans et productif d'intérêts au taux maximum de 4,50 % pour cent l'an.

Par suite, la présente convention est soumise à la condition suspensive d'obtention de ce financement, à ces conditions, **d'ici le 31 JANVIER 2013** et selon les modalités ci-après définies, faute de quoi la condition suspensive sera considérée comme non réalisée.

Le ou les financements seront considérés comme obtenus par la réception par le bénéficiaire des offres de prêts répondant aux conditions ci-dessus et l'agrément par les assureurs du ou des emprunteurs aux contrats obligatoires d'assurances collectives, liés à ces prêts.

L'ACQUEREUR devra notifier au notaire désigné pour la rédaction de l'acte authentique, dans les huit jours de leur remise ou de leur réception, les offres à lui faites ou le refus opposé aux demandes de prêt.

L'ACQUEREUR s'oblige à **déposer ses demandes** de prêt dans un délai de **trente jours** et à en justifier aussitôt au notaire en lui adressant le double.

Si l'ACQUEREUR veut renoncer à la condition suspensive ci-dessus stipulée, il devra notifier audit notaire, dans les formes et délais sus-indiqués, qu'il dispose désormais des sommes nécessaires pour payer le prix sans l'aide d'un prêt.

Si l'ACQUEREUR n'obtient pas son financement aux conditions fixées au présent acte, VENDEUR et ACQUEREUR reconnaissent que le présent acte sera caduc, sans indemnité de part et d'autre.

AUTORISATIONS DU VENDEUR

***ETUDE DE SOL**

Le VENDEUR autorise dès à présent l'ACQUEREUR à effectuer, ou faire effectuer, à ses frais, risques et périls, tous sondages de sol, études, expertises et démarches utiles, le cas échéant, à la réalisation de son projet.

Cependant 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 suspensives ci-après.

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

***PERMIS DE CONSTRUIRE**

Le VENDEUR autorise dès à présent l'ACQUEREUR à effectuer, ou faire effectuer, aux lieu et place du VENDEUR, toutes démarches, auprès de toutes administrations concernées, en vue d'obtenir toutes les informations ou autorisations en vue de vérifier la constructibilité du terrain, ainsi qu'à déposer toutes demandes de permis de construire, de certificats d'urbanisme ou autre, le tout aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

Aux fins ci-dessus énoncées, le VENDEUR donne expressément à l'ACQUEREUR tous mandats et s'engage à signer tous documents nécessaires, ainsi qu'à participer à toute demande pour laquelle son concours serait nécessaire.

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 :

L'arrêté préfectoral est intervenu pour le département de la Côte d'OR le 11 octobre 2012 sous le n° 435.

La commune de LONGVIC, sur le territoire de laquelle sont situés les biens objet des présentes, est listée par cet arrêté.

ETAT DES RISQUES

Les informations mises à disposition par le préfet font mention de l'existence sur la commune de LONGVIC d'un plan de préventions de risques naturels prévisibles approuvé, prenant en compte le risque d'inondation.

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

Il en résulte que l'immeuble vendu est situé dans une zone couverte par :

* un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé le 19 juin 2001 (risque inondation de l'Ouche),

*un plan de prévention des risques technologiques (risque industriel – transport de marchandises dangereuses) approuvé le 20 décembre 2010 (Société DIJON CEREALES), prescrit le 21 juin 2010 (entrepôt pétrolier de DIJON et Raffinerie du Midi,

*et dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat (zone 1 : très faible).

Déclarations relatives aux sinistres

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, les biens n'ont pas subi de 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 et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

3°) Déclarations de l'ACQUEREUR

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

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

DECLARATIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT

RAPPEL DES TEXTES

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 en outre de l'article L.512-18 du Code de l'environnement :

« 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. »

Déclarations du VENDEUR

Etant ici rappelé qu'aux termes du titre d'acquisition du VENDEUR en date du 11 septembre 2006, la société INTERNATIONAL FLAVORS & FRAGRANCES a déclaré :

« - 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 terrain ne contient dans son sous-sol aucune pollution ».

Le VENDEUR déclare, qu'à sa connaissance :

***Il n'y a pas d'établissement classé ICPE dans un périmètre de 500 mètres alentour,**

*** la parcelle de 5 hectares, dont partie est présentement vendue, n'a jamais eu d'occupation industrielle réelle et a toujours eu une utilisation agricole.**

TERMITES

L'IMMEUBLE objet des présentes n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999.

REGULARISATION

Le présent acte sera régularisé par acte authentique reçu par Maître Boris **MUGNERET**, notaire à DIJON, avec la participation de Maître Ludovic **BAUT**, Notaire à DIJON, assistant l'ACQUEREUR.

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 **15 août 2013**.

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 31 août 2013**.

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

De convention entre les parties, il n'est versé aucun dépôt de garantie par l'ACQUEREUR.

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 **DIX POUR CENT (10 %) du prix de vente** ci-dessus fixé.

Sous réserve du versement de cette somme par l'ACQUEREUR, 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 POUR LES FORMALITES

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 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 du Correspondant " Informatique et Libertés " désigné par l'office : cpd-adsn@notaires.fr. 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 du présent acte, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

Fait en un seul exemplaire original, sur **TREIZE** 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 de Me MUGNERET, notaire susnommé, chargé d'établir l'acte de vente, constitué tiers dépositaire jusqu'à la réalisation authentique du présent acte.

Fait et passé à DIJON, 40 avenue du Drapeau, au siège de la COMADI.

Le ++++

Pour le VENDEUR Mr DETANG	Pour l'ACQUEREUR Mr MAGAUD
------------------------------	-------------------------------

