

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS

Le [••]

A DIJON (Côté d'Or), 23 rue Jacques Cellier, en l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Boris MUGNERET, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle «Boris MUGNERET, Thierry LAUREAU, Mathieu PÉRON, Ornella JACQUESON et Jean-Henri NÉNERT, Notaires Associés » titulaire d'un Office Notarial à DIJON,

Avec la participation de Maître Michèle RAUNET, Notaire à PARIS (75008), 55 Boulevard Haussmann, assistant le Preneur.

A reçu le présent acte contenant PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES, à la requête des Parties ci-après identifiées :

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1. BAILLEUR

La **COMMUNE DE DIJON**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Côte d'Or, dont l'adresse est à DIJON (21000), place de la Libération, identifiée au SIREN sous le numéro 212102313.

Ci-après dénommée le « Bailleur » ou la « Ville de Dijon » ou la « Commune de Dijon ».

1.2. PRENEUR

L'ORGANISATION INTERNATIONALE DE LA VIGNE ET DU VIN, par abréviation « OIV », organisme intergouvernemental créé en vertu de l'accord portant création de l'Organisation internationale de la vigne et du vin, signé à Paris le 3 avril 2001 et substituée à l'Office international de la vigne et du vin, identifiée au SIREN sous le numéro 784 354 615.

L'approbation de l'accord précité en date du 3 avril 2001 est intervenue suivant la loi n°2003-1224 du 22 décembre 2003 autorisant l'approbation de l'accord portant création de l'Organisation internationale de la vigne et du vin, laquelle a été publiée au Journal Officiel de la République Française n°0296 du 23 décembre 2003.

En application du décret n°2004-198 du 25 février 2004 portant publication de l'accord portant création de l'Organisation internationale de la vigne et du vin, ledit accord a été publié au Journal Officiel de la République Française n°53 du 3 mars 2004.

Conformément d'une part, à l'article 17 dudit accord du 3 avril 2001, lequel dispose « 2. L'« Organisation internationale de la vigne et du vin » succède dans tous ses droits et obligations à l'Office international de la vigne et du vin. » et d'autre part, à la note verbale du Ministère des Affaires Etrangères NUOI/E/N°578 du 16 mars 2004, l'Organisation internationale de la vigne et du vin dispose des droits et obligations que détenait l'Office international de la vigne et du vin aux termes de l'accord de siège du 20 janvier 1965. L'approbation de cet accord est intervenue suivant la loi n°66-293 du 12 mai 1966 autorisant l'approbation de l'accord de siège, signé à Paris le 20 janvier 1965, entre le Gouvernement de la République française et l'Office international de la vigne et du vin.

En application du décret n°66-680 du 15 septembre 1966 portant publication de l'accord du 20 janvier 1965 entre la France et l'office international de la vigne et du vin relatif au siège de cet office et à ses privilèges et immunités, ledit accord a été publié au Journal Officiel de la République Française n°219 du 21 septembre 1966.

Ci-après dénommée « l'Emphytéote », « l'OIV », « l'Organisation internationale de la vigne et du vin » ou « l'Organisation ».

2. PRESENCE - REPRESENTATION

1.3. REPRÉSENTATION DU BAILLEUR

La Commune de Dijon est représentée par [• •], [• •] de la Commune de Dijon, domicilié(e) professionnellement à DIJON, Place de la Libération, spécialement habilité aux présentes, par deux délibérations du conseil municipal de la Commune de Dijon :

- Délibération n°VD2022_06_17-034, en date du 27 juin 2022, laquelle a été transmise au Préfet de Côte-d'Or le 28 juin 2022 au titre du contrôle de légalité et affichée en l'Hôtel de Ville le 29 juin 2022 ;
- Délibération n°[• •], en date du [• •] 2023, laquelle a été transmise au Préfet de Côte-d'Or le [• •] au titre du contrôle de légalité et affichée en l'Hôtel de Ville le [• •].

Par suite de quoi lesdites délibérations sont devenues exécutoires.

Le représentant de la Commune de Dijon, ès-qualités, affirme qu'il n'a reçu à ce jour aucune notification d'une demande de retrait de la part du représentant de l'Etat ou d'un tiers, ni de notification d'un recours devant le Tribunal administratif de Dijon à l'encontre desdites délibérations susvisées.

Sont demeurés ci-annexés :

- [• •]

(Annexe n°1. **POUVOIRS DU REPRÉSENTANT DU BAILLEUR**)

1.4. REPRÉSENTATION DU PRENEUR

L'Organisation internationale de la vigne et du vin est représentée par [• •], [• •], domicilié(e) professionnellement à [• •], [• •], spécialement habilité aux présentes, aux termes d'une assemblée générale n°[• •], en date du [• •], ayant tous pouvoirs en vertu des articles [• •] de l'accord portant création de l'Organisation internationale de la vigne et du vin en date du 3 avril 2001.

Sont demeurés ci-annexés :

- [• •]

(Annexe n°2. **POUVOIRS DU REPRÉSENTANT DU PRENEUR**)

Intervention de l'ETAT
A compléter

3. SOMMAIRE

1. IDENTIFICATION DES PARTIES.....	1
1.1. Bailleur.....	1
1.2. Preneur.....	1
2. PRESENCE - REPRESENTATION.....	2
2.1. Représentation du Bailleur.....	2
2.2. Représentation du Preneur.....	3
3. SOMMAIRE.....	3
4. DECLARATION DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE.....	7
5. ELECTION DE DOMICILE.....	7
6. DEFINITIONS – FORME DES ENGAGEMENTS – INTERPRETATION.....	7
6.1. Terminologie.....	7
6.2. Définitions.....	8
6.3. Forme des engagements.....	9
6.4. Interprétation.....	9
7. EXPOSE.....	10
7.1. L'Organisation Internationale de la Vigne et du Vin.....	10
7.1.1. PRÉSENTATION DE L'ORGANISATION.....	10
7.1.2. MISSIONS DE L'ORGANISATION.....	10
7.1.3. SIÈGE DE L'ORGANISATION.....	11
7.2. Candidature de la Ville de Dijon.....	12
7.2.1. CRITÈRES DU NOUVEAU SIÈGE.....	12
7.2.2. ATOUT MAJEUR POUR LA VILLE DE DIJON.....	12
7.3. Une réponse immobilière sur mesure.....	13
7.3.1. L'HÔTEL BOUCHU D'ESTERNO ET SON BÂTIMENT ADJACENT (CI-APRÈS « IMMEUBLE UN » ET « IMMEUBLE DEUX »).....	13
7.3.1.1. Approche historique.....	13
7.3.1.2. Occupation.....	13
7.3.1.3. Description de l'hôtel et de son bâtiment adjacent.....	14
7.3.2. SITE DIT « SALLE DES ACTES » – PARTIE DE L'HÔTEL « DESPRINGLES » (CI-APRÈS « IMMEUBLE TROIS »).....	14
7.3.2.1. Approche patrimoniale.....	14

7.3.2.2. Descriptif du site dit « Salle des Actes ».....	14
7.3.3. MISE À DISPOSITION DE DIVERSES SALLES PAR LA VILLE DE DIJON.....	14
7.4. Calendrier du projet.....	15
7.5. Autorisations administratives permettant la mise en œuvre du Projet.....	15
7.5.1. PERMIS DE DÉMOLIR.....	15
7.5.2. PERMIS DE CONSTRUIRE.....	16
8. EQUILIBRE CONTRACTUEL.....	16
9. OBJET DE LA PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF.....	17
10. DROITS REELS RESULTANT DU BAIL.....	17
11. DESIGNATION.....	18
11.1. Désignation juridique et cadastrale.....	18
11.1.1. IMMEUBLE UN.....	18
11.1.2. IMMEUBLE DEUX.....	18
11.1.3. IMMEUBLE TROIS.....	19
11.2. Superficie et Plans.....	20
12. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE.....	20
13. STATUT DOMANIAL.....	21
14. EFFET RELATIF.....	21
15. DUREE DU BAIL.....	21
16. REDEVANCE.....	22
16.1. Montant de la redevance.....	22
16.1.1. REDEVANCE ANNUELLE TRANCHE UN.....	22
16.1.2. REDEVANCE ANNUELLE TRANCHE DEUX.....	22
16.2. Paiement de la redevance.....	22
16.3. Révision de la redevance.....	22
17. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE.....	23
18. DELAI DE LA PROMESSE – CALENDRIER PREVISIONNEL.....	23
18.1. Délai.....	23
18.2. Cas de prorogation du Délai de réalisation des Conditions Suspensives.....	23
19. REALISATION – EXECUTION DE LA PROMESSE.....	24
19.1. En cas de réalisation des Conditions Suspensives.....	24
19.1.1. DÉFAUT DU BAILLEUR.....	25
19.1.2. DÉFAUT DU PRENEUR.....	25
19.2. En cas de non réalisation des conditions suspensives.....	25
20. CONDITIONS SUSPENSIVES.....	25
20.1. Précisions liminaires.....	25
20.2. Conditions suspensives auxquelles aucune des parties ne peut renoncer.....	26
20.2.1. DROIT DE PRÉEMPTION, DE PRIORITÉ OU DE PRÉFÉRENCE.....	26
20.2.2. CARACTÈRE DÉFINITIF DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE DIJON PRONONÇANT LE DÉCLASSEMENT DES IMMEUBLES ET AUTORISANT LA SIGNATURE DU BEA 26	

20.2.3. CARACTÈRE DÉFINITIF DU PERMIS DE DÉMOLIR ET DU PERMIS DE CONSTRUIRE NÉCESSAIRES À LA RÉALISATION DES TRAVAUX - BAILLEUR.....	27
20.2.4. LEVÉE DE LA CONTRAINTE ARCHÉOLOGIQUE.....	29
20.3. Condition suspensive à laquelle seul le Preneur pourra renoncer.....	29
SITUATION HYPOTHÉCAIRE.....	29
21. OBLIGATION ESSENTIELLE ET DETERMINANTE DU BAILLEUR - ENGAGEMENT DE REALISATION DE TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES UN ET DEUX.....	29
21.1. Projet du Bailleur : réhabilitation et rénovation des Immeubles un et deux...29	
21.2. Modifications de l'avant projet définitif, du Programme architectural, fonctionnel, patrimonial et environnemental et des Plans par le Bailleur.....	30
21.3. Travaux modificatifs à la demande du Preneur.....	30
21.3.1. TRAVAUX MODIFICATIFS OU SUPPLÉMENTAIRES (TMS).....	30
21.4. Comité de Suivi - Visites de chantier.....	32
21.4.1. COMITÉ DE SUIVI.....	32
21.4.1.1. Organisation du Comité de Suivi.....	32
21.4.1.2. Objet du Comité de Suivi.....	32
21.4.2. VISITES DU CHANTIER.....	32
21.4.3. ACHÈVEMENT - LEVÉE DES RÉSERVES.....	32
21.4.3.1. Définition de l'Achèvement.....	32
21.4.3.2. Date Prévisionnelle d'Achèvement – Sanction en cas de non-respect de la Date Prévisionnelle d'Achèvement.....	34
21.4.4. PROCÉDURE DE CONSTATATION DE L'ACHÈVEMENT.....	34
21.4.4.1. Visite préalable à la constatation de l'Achèvement.....	34
21.4.4.2. Réunion de constatation de l'Achèvement.....	35
21.4.5. RÉSERVES.....	36
21.4.6. EXPERTISE.....	37
21.4.6.1. Désignation de l'Expert.....	37
21.4.6.2. Missions de l'Expert.....	37
21.4.7. GARANTIES DES CONSTRUCTEURS.....	39
22. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DU BAIL.....	39
22.1. Garantie au profit du Preneur – Déclaration du Bailleur.....	39
22.2. Situation hypothécaire.....	39
22.3. Servitudes.....	39
22.4. Etat des Immeubles.....	40
22.5. Contenance.....	41
22.5.1. DE L'ASSIETTE FONCIÈRE.....	41
22.5.2. DES IMMEUBLES.....	41
22.6. Urbanisme.....	41
22.7. Contentieux.....	41
22.8. Obligation d'entretien et de maintenance des constructions.....	41
22.9. Obligations du preneur en cas de sinistre.....	42
22.10. Mise à disposition ponctuelle au profit de la Ville de Dijon.....	42
23. MONUMENTS HISTORIQUES.....	43
24. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'IMPOSITION DES IMMEUBLES.....	44
24.1. Impôts et charges.....	44
24.2. Frais.....	45
25. REGLEMENTATIONS PARTICULIERES.....	45
25.1. Diagnostics techniques.....	45
25.1.1. POUR CE QUI CONCERNE LES IMMEUBLES UN ET DEUX.....	45
25.1.2. POUR CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE TROIS.....	46

25.1.2.1. Constat des risques d'exposition au plomb.....	46
25.1.2.2. Réglementation relative à l'amiante.....	46
25.1.2.3. Etat relatif à la présence de termites.....	47
25.1.3. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	47
25.1.4. ETAT DE L'INSTALLATION INTÉRIEURE DE GAZ.....	47
25.1.5. ETAT DE L'INSTALLATION INTÉRIEURE D'ÉLECTRICITÉ.....	47
25.1.6. ETAT RELATIF AU RISQUE DE MÉRULE.....	47
25.2. Plan d'exposition au bruit.....	47
25.3. Etat des Risques et Pollutions (ERP).....	47
25.3.1. RAPPEL DES TEXTES.....	47
25.3.2. DÉCLARATIONS DU BAILLEUR.....	48
25.4. Radon.....	49
26. ENVIRONNEMENT.....	49
26.1. Etat environnemental des Immeubles - Secteur d'Information sur les Sols (SIS) 49	
26.1.1. RAPPEL DES TEXTES.....	49
26.1.2. DÉCLARATIONS DU BAILLEUR.....	50
26.2. Etat environnemental des Immeubles – Installations classées pour la protection de l'environnement.....	50
26.2.1. RAPPEL DES TEXTES.....	50
26.2.2. DÉCLARATIONS DU BAILLEUR.....	50
26.2.3. DÉCLARATIONS DU BAILLEUR AU TITRE DE L'ARTICLE L. 514-20 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT.....	51
26.2.4. CONVENTION DES PARTIES.....	51
26.3. Etat environnemental des immeubles – Déchets.....	51
26.3.1. RAPPEL DES TEXTES.....	52
26.3.2. DÉCLARATIONS DU BAILLEUR.....	52
26.4. Transformateur à pyralène.....	52
26.5. Absence de mines ou carrières.....	53
27. ORIGINE DE PROPRIETE.....	53
27.1. Pour ce qui concerne les Immeubles un et deux.....	53
27.2. Pour ce qui concerne l'Immeuble trois.....	56
28. GESTION DES IMMEUBLES PENDANT LA PERIODE INTERMEDIAIRE....	56
29. SURVENANCE D'UN SINISTRE PENDANT LA PERIODE INTERMEDIAIRE	57
.....	57
30. ENREGISTREMENT – PUBLICITE FONCIERE – INFORMATION.....	57
31. ELECTION DE DOMICILE.....	58
32. ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION.....	58
33. AUTRES STIPULATIONS.....	58
33.1. Lutte contre le blanchiment de capitaux.....	58
33.2. Mention légale d'information.....	58
33.3. Affirmation de sincérité.....	59
33.4. Formalisme lié aux annexes.....	59
33.5. Récapitulatif des annexes.....	60
33.6. Certification d'identité.....	60

4. DECLARATION DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les Parties attestent par elles-mêmes ou leur représentant que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles ont pris ou qu'elles vont prendre en vertu des Présentes et déclarent notamment, chacune en ce qui la concerne :

Le Bailleur déclare :

- qu'il a la capacité légale et a obtenu toutes les autorisations exécutoires nécessaires afin d'autoriser la signature des Présentes,
- que la signature et l'exécution des Présentes par lui ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des Présentes.

Le Preneur déclare :

- qu'il est une organisation internationale dûment constituée et existant valablement, dont le siège est situé à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- qu'il n'a fait l'objet d'aucune demande en nullité ou en dissolution,
- qu'il a la capacité légale et a obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées des Présentes,
- que la signature et l'exécution des Présentes par lui ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des Présentes.

5. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des Présentes et de leurs suites, les Parties élisent domicile :

- pour le Bailleur : en l'Hôtel de Ville, Place de la Libération à DIJON (21000)
- pour le Preneur : 12 parvis de l'Unesco à DIJON (21000)

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'Office Notarial dénommé en tête des Présentes.

6. DEFINITIONS – FORME DES ENGAGEMENTS – INTERPRETATION

1.5. TERMINOLOGIE

Les dénominations « Bailleur » et « Preneur » définissent l'identité des Parties sans égard au nombre, à la personnalité physique ou morale de celles-ci, à leur intervention directe ou par mandataire, et emportent, sauf stipulation expresse, solidarité en cas de pluralité de personnes répondant à la même définition.

Les Parties ont la faculté de mandater, se faire assister ou représenter par toute personne de son choix dans l'exercice de ses prérogatives au titre des Présentes. Il en informera préalablement l'autre Partie.

1.6. DÉFINITIONS

Acte ou **Promesse** ou **Promesse de Bail Emphytéotique** ou **Présentes** : désigne le présent acte authentique contenant promesse de Bail Emphytéotique Administratif sous Conditions Suspensives, portant sur les Immeubles, et ses Annexes ;

Bail Emphytéotique Administratif ou **Bail Emphytéotique** ou **Bail** : désigne l'acte authentique à intervenir, en cas de réalisation de la Promesse, devant contenir Bail à Emphytéotique Administratif portant sur les Immeubles ;

Annexe(s) : désigne une annexe ou les annexes des présentes et les documents qui y sont visés ; étant ici précisé que chaque annexe a été rédigée sous la seule responsabilité de son auteur, notamment quant à l'exactitude des informations qui y sont contenues ;

Article : désigne un article de l'Acte ;

Bailleur : désigne la Commune de Dijon dont la comparution complète figure à l'Article 1.1. ;

Conditions Suspensives : désigne l'ensemble des conditions suspensives sous lesquelles la présente Promesse est consentie, telles qu'elles sont énoncées à l'Article 20., **Condition Suspensive** l'une d'entre elles ;

Conseils : désigne tous sachants, experts, avocats, gestionnaire et professionnels choisis et missionnés par le Preneur afin de procéder à une étude complète juridique, technique, fiscale, environnementale et administrative des Immeubles ;

Délai : désigne le délai dans lequel devra intervenir la signature du Bail Emphytéotique Administratif, tel que ce délai est stipulé à l'Article 1.19. ;

Frais désigne l'ensemble des frais et taxes de toutes nature (notamment les droits d'enregistrement si ceux-ci sont dus), entraînés par la signature de la Promesse et du Bail Emphytéotique Administratif, tels que taxe de publicité foncière, contribution de sécurité immobilière, émoluments des notaires ou d'huissier, débours avancés par les notaires, ainsi que de leurs suites et conséquences.

Jour(s) Calendaire(s) désigne tout jour de la semaine, en ce compris les samedi, dimanche ou jours fériés en France.

Jour(s) Ouvré(s) désigne tout jour de la semaine autre qu'un samedi, dimanche ou jour férié en France. Étant précisé que si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant, et que si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être donné un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le premier Jour Ouvré suivant.

Immeuble un : désigne l'immeuble situé à DIJON (21000), 1 rue Monge, figurant au cadastre de ladite commune section CX numéro 94, lieudit 2 rue du Gymnase, dont la désignation figure à l'Article 11.1.1. ;

Immeuble deux : désigne l'immeuble situé à DIJON (21000), 3 rue Monge, figurant au cadastre de ladite commune section CX numéro 93, lieudit rue Monge, dont la désignation figure à l'Article 11.1.2. ;

Immeuble trois : désigne le volume numéro 1 dépendant de l'ensemble immobilier situé à DIJON (21000), 47-51 rue Monge, figurant au cadastre de ladite commune section CX numéro 48, lieudit 2 rue Crébillon, dont la désignation figure à l'Article 11.1.3. ;

Immeubles : désigne au pluriel l'ensemble des biens qui seront donnés à Bail Emphytéotique Administratif en cas de réalisation des Conditions Suspensives, tels qu'ils sont désignés sous les Articles 11., **Immeuble** l'un d'entre eux ;

Notaire Participant : désigne Maître Michèle RAUNET, Notaire à PARIS (75008) 55 Boulevard Haussmann, assistant le Preneur ;

Notaire Soussigné : désigne Maître Boris MUGNERET, Notaire à DIJON (Côte-d'Or), 23 rue Jacques Cellier, cité en tête des Présentes, assistant le Bailleur ;

Partie(s) : désigne, au pluriel, ensemble le Bailleur et le Preneur et, au singulier, le Bailleur ou le Preneur ;

Permis de Démolir : désigne le permis de démolir nécessaire à la mise en œuvre des Travaux – Bailleur de démolition et de curage, objet de la Condition Suspensive prévue à l'Article 20.1.3. ;.

Permis de Construire : désigne le permis de construire nécessaire à la mise en œuvre des Travaux – Bailleur autres que la démolition et le curage, objet de la Condition Suspensive prévue à l'Article 20.1.3. ;.

Période Intermédiaire : désigne la période allant de la signature de la Promesse à celle de la signature du Bail Emphytéotique Administratif ;

Preneur : désigne l'Organisation internationale de la vigne et du vin dont la comparution complète figure à l'Article 1.2. ;

Surface de Plancher ou **SDP** désigne la surface de plancher définie par l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme créé par décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

Travaux – Bailleur : désigne les travaux de restauration, réhabilitation et valorisation, réalisés par le Bailleur, à son initiative, dans le but d'accueillir à Dijon l'OIV sur les Immeubles un et deux pendant la Période Intermédiaire, dans les conditions précisées ci-après à l'Article 21.

Il est précisé que cette liste de définitions n'est pas limitative, et que d'autres termes pourront être précisément définis dans le corps du présent Acte, ces définitions ayant alors la même force contractuelle.

1.7. FORME DES ENGAGEMENTS

Les engagements souscrits et les déclarations faites aux termes du Présent Acte, seront indiqués comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

1.8. INTERPRÉTATION

De convention expresse entre les Parties, les stipulations de la Promesse font expressément novation à tout accord ou convention antérieurs à la signature des Présentes, ainsi que tout accord ou convention quelconque, qui pourraient résulter d'échanges de courriers antérieurs à la signature des Présentes.

Pour les clauses indiquant un délai en nombre de jours, à défaut de stipulation contraire, il s'agit de jours calendaires. Toute référence faite dans la Promesse à une heure donnée s'entend d'une référence à l'heure de Paris.

A moins qu'une autre définition en soit donnée dans la Promesse, les termes en majuscules utilisés dans le présent Acte ont la signification qui leur est attribuée à l'Article 1.6.

Les titres attribués aux Articles et aux Annexes de la Promesse sont donnés à titre indicatif et ne peuvent pas être pris en considération pour l'interprétation ou l'application des stipulations de la Promesse et de ses Annexes.

Les Annexes du présent Acte font intégralement partie de celui-ci et auront la même valeur juridique.

Toutefois, en cas de contradiction entre une stipulation du corps du présent Acte et une stipulation d'une Annexe, les stipulations du corps de la Promesse prévaudront.

Toutes les références faites à une personne comprennent ses successeurs, ayants-droit ou toute autre personne venant aux droits et obligations de cette personne, de quelque manière que ce soit.

Les renvois faits dans l'Acte à un contrat, une convention ou à tout autre document sont réputés comprendre également les modifications ou avenants dont ce contrat ou ce document ferait l'objet.

7. EXPOSE

1.9. L'ORGANISATION INTERNATIONALE DE LA VIGNE ET DU VIN

7.1.1. Présentation de l'Organisation

L'Office international du vin a initialement été créé le 29 novembre 1924 par un arrangement entre huit pays producteurs et son siège fixé à Paris. L'Organisation internationale de la vigne et du vin, substituée à l'Office en vertu de l'accord du 3 avril 2001, regroupe à ce jour quarante-huit Etats membres, situés sur les cinq continents. L'Organisation est une organisation stratégique, en raison de la place qu'occupent la vigne et le vin dans la vie de ses pays membres et de ses compétences techniques et scientifiques reconnues dans le domaine de la vigne, du vin et des autres produits issus de la vigne.

7.1.2. Missions de l'Organisation

L'Organisation a pour objectifs d'informer, d'assister, d'harmoniser, de normaliser et d'apporter un soutien au secteur vitivinicole. Pour ce faire, l'Organisation travaille avec un réseau de plus de 1000 experts issus du monde entier. Toutes les décisions finales de l'Organisation sont prises par consensus entre les États membres de l'Organisation. Les travaux menés ne sont pas destinés exclusivement aux États membres, mais également à d'autres organisations internationales ainsi qu'à l'ensemble de la filière vitivinicole.

L'Organisation est, en particulier, investie des missions suivantes :

- promouvoir et orienter les recherches et expérimentations scientifiques et techniques ;
- élaborer, formuler des recommandations et en suivre l'application notamment dans les domaines suivants : conditions de production viticole, pratiques œnologiques, définition et/ou description des produits, étiquetage et

- conditions de mise en marché, méthodes d'analyse et d'appréciation des produits issus de la vigne ;
- soumettre à ses membres toutes propositions concernant la garantie d'authenticité des produits issus de la vigne, en particulier vis-à-vis des consommateurs ;
 - contribuer à l'harmonisation et à l'adaptation des réglementations ;
 - participer à la protection de la santé des consommateurs et contribuer à la sécurité sanitaire des aliments : par la veille scientifique spécialisée, permettant d'évaluer les caractéristiques propres des produits issus de la vigne, en promouvant et en orientant les recherches sur les spécificités nutritionnelles et sanitaires appropriées, en diffusant des informations résultant de ces recherches aux professions médicales et de santé.

7.1.3. Siège de l'Organisation

Les frais d'hébergement de l'Organisation sont, et ce depuis l'origine, pris en charge par une contribution volontaire de l'Etat hôte. La France, Etat-hôte et protecteur de l'Organisation depuis sa création en 1924, a proposé aux Etats membres l'installation à Dijon du nouveau siège, d'ici son centenaire en 2024 par courrier en date du 27 septembre 2021 co-signé par les ministres de l'Europe et des Affaires Etrangères et le ministre de l'Agriculture et de l'Alimentation.

Aux termes d'une assemblée générale en date du 25 octobre 2021, l'Organisation a approuvé le transfert de son siège à Dijon ainsi que la candidature de la Commune de Dijon. Une copie de cette décision d'assemblée générale est demeurée ci-annexée (Annexe n°1).

Le 26 octobre 2021, communication d'une proposition d'amendement de l'accord du 3 avril 2001 portant création de l'Organisation internationale de la vigne et du vin, relative au déplacement du siège, a été adressée à tous les Etats membres.

Plus de la moitié des Etats membres étant favorables à cette proposition d'amendement, le Directeur Général de l'Organisation a soumis à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 21 mai 2022, une proposition d'amendement de l'article 3.6 de l'accord du 3 avril 2001 précité, portant sur la modification du lieu du siège. Cette proposition d'amendement est demeurée ci-après littéralement rapportée :

« Article 1

L'article 3.6 de l'Accord est modifié comme suit :

« Le siège de l'Organisation est à Dijon (France) »

(...) »

La proposition a été adoptée par l'assemblée générale en date du 21 mai 2022, par consensus de tous les Etats membres présents ou représentés. Une copie de cette décision est demeurée ci-annexée (Annexe n°1).

Conformément aux dispositions de l'article 9.1. de l'accord du 3 avril 2001 précité, cet amendement est désormais soumis aux procédures internes d'acceptation, d'approbation, de ratification ou d'adhésion prévues dans la législation nationale des Etats membres.

Cet amendement entrera en vigueur le trentième jour après le dépôt du trente-troisième instrument d'acceptation, d'approbation, de ratification ou d'adhésion des Etats membres.

1.10. CANDIDATURE DE LA VILLE DE DIJON

7.1.4. Critères du nouveau siège

Installée à Paris depuis sa fondation en 1924, l'Organisation était à la recherche d'une solution pérenne dans le but de s'installer dans de nouveaux locaux pour célébrer son centenaire. Informée de la mise à l'étude d'une relocalisation dans une autre ville en France métropolitaine, la Ville de Dijon s'est alors positionnée en tant que ville candidate dès janvier 2021.

Il s'agissait avant tout pour la ville qui se propose de candidater pour accueillir le futur siège de l'Organisation, de démontrer sa capacité à apporter dans un délai contraint une réponse immobilière à un besoin immobilier extrêmement précis, afin que le siège définitif devienne un palais, un phare, un quartier-général et une maison.

« Un palais, c'est-à-dire à la fois le siège d'une institution publique et le lieu de résidence du responsable élu de l'exécutif, qui permette de donner une identité forte à l'OIV en liaison avec l'image culturelle et de civilisation que représentent le vin et les produits de la vigne. Pour cela, le siège doit être aisément identifié à l'OIV et devenir l'image de référence de l'Organisation.

Un phare, c'est-à-dire un lieu servant à éclairer et à rayonner dans le secteur de la vigne et du vin. En ce sens, le siège doit être doté des technologies et moyens les plus adaptés pour communiquer avec l'ensemble des partenaires de l'OIV ou pouvoir accueillir tout type de réunions ou de formations.

Un quartier-général, c'est-à-dire le lieu où s'établit la stratégie de l'Organisation et où travaille l'état-major. A cette fin, le siège doit offrir aux personnels les meilleures conditions de travail possible.

Une maison, c'est-à-dire un lieu permettant de recevoir les membres de la famille et les amis. Chaque délégué, chaque expert doit pouvoir se sentir chez-lui au siège de l'OIV, y travailler dans les salles de réunions ou profiter de lieux de réceptions, tels que la cave, la salle à manger ou le jardin. »

Ainsi que Monsieur Pau Roca, Directeur Général de l'OIV, l'a exposé lors des vœux de l'institution en 2020.

Les critères pris en compte dans l'analyse des candidatures soumises à l'OIV sont alors notamment les suivants :

- un site remarquable qui puisse transmettre l'image attendue du produit et de l'activité viticole que l'Organisation représente ;
- un site avec des capacités foncières et de modularité répondant aux besoins exprimés ;
- un bâti rénové et disponible dans les délais impartis ;
- un site indépendant et accessible.

7.1.5. Atout majeur pour la Ville de Dijon

L'accueil de l'Organisation est un atout majeur pour la Commune de Dijon en matière touristique, économique, qui présente un caractère d'intérêt général, permettant également un renforcement de la notoriété et du rayonnement international de Dijon dans le domaine de la vigne et du vin.

En conséquence, la Ville de Dijon a proposé la mise à disposition au profit de l'Organisation de plusieurs bâtiments historiques prestigieux, disposant d'un fort potentiel, conforme aux attentes de l'Organisation.

1.11. UNE RÉPONSE IMMOBILIÈRE SUR MESURE

7.1.6. L'hôtel Bouchu d'Esterno et son bâtiment adjacent (ci-après « Immeuble un » et « Immeuble deux »)

Dans le cadre de la réflexion menée par l'Organisation et la Commune de Dijon, un site s'est dégagé, répondant à l'ensemble des besoins exprimés par l'Organisation, tant en termes de fonctionnalités, de surfaces et d'accessibilité que de prestige du site.

Il s'agit de l'ensemble bâti, inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 29 octobre 1928, situé en plein cœur du centre historique de Dijon au 1 et 3 rue Monge. Cet ensemble comprend l'hôtel particulier, Bouchu dit d'Esterno, l'un des plus importants hôtels particuliers construits au milieu du 17^{ème} siècle et le bâtiment adjacent.

L'Hôtel Bouchu d'Esterno, site remarquable sur le plan historique et architectural, revêt tous les atouts et ressources attendus par l'Organisation, à savoir :

- un site s'inscrivant dans un environnement mondialement reconnu, la ville de Dijon est valorisée par l'inscription des Climats du Vignoble de Bourgogne sur la liste du Patrimoine mondial,
- l'Hôtel est prestigieux. Protégé au titre des Monuments historiques depuis 1928, il se situe dans le centre historique de Dijon, qualifié de Site Patrimonial Remarquable (SPR), inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO.
- le site est l'un des plus vastes hôtels particuliers historiques de Dijon, tant par l'importance de la construction que par l'ampleur de la parcelle de terrain,
- l'édifice bénéficie d'une structure de grande qualité, en bon état, permettant une restauration et une réhabilitation patrimoniale raisonnables sur le plan économique.

7.1.6.1. Approche historique

L'hôtel a initialement été construit au XV^{ème} siècle pour Jean de Molesme, secrétaire du Duc de Bourgogne, Philippe le Bon. La construction du nouvel hôtel, à l'initiative, de Jean Bouchu, Président du Parlement de Bourgogne débute en 1641. De l'ancien hôtel de Jean de Molesme, seuls les sous-sols (avec la cuisine), seront conservés, existants encore à ce jour. Le bâtiment est achevé au cours de l'année 1643.

7.1.6.2. Occupation

L'hôtel a connu plusieurs utilisations depuis l'acquisition qui en a été faite par la Ville de Dijon, à savoir, un lycée pour jeunes filles, un conservatoire de musique.

L'hôtel accueillera ensuite le quartier général du 8^e corps d'armée jusqu'au début du XXI^{ème} siècle par suite des faits et actes suivants ;

Aux termes d'un acte en date du 16 mars 1929, la Ville de Dijon a temporairement mis l'hôtel d'Esterno à la disposition du Département de la Guerre, pour l'installation du Quartier Général du 8^o Corps de d'Armée, en attendant la construction d'une caserne sur une partie des terrains de la caserne Dampierre.

Aux termes d'un avenant en date du 6 septembre 1930 il est décidé que l'hôtel devient le siège définitif du Quartier Général.

Aux termes d'un avenant en date du 2 octobre 1930 il est précisé les conditions de réalisation des travaux d'aménagement de l'hôtel.

L'armée quitte les lieux au cours de l'année 2001. Un procès-verbal de l'état des lieux du 12 janvier 2001 est annexé aux présentes.

(Annexe n°3. **COPIE DU PROCÈS-VERBAL D'ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE DU 8ÈME CORPS D'ARMÉE 12 JANVIER 2001**)

A la suite du départ de l'armée, s'installent les services culturels de la Ville de Dijon et diverses associations.

Le bâtiment adjacent eut un usage de crèche jusqu'en 2013.

7.1.6.3. Description de l'hôtel et de son bâtiment adjacent

L'ensemble patrimonial est constitué de l'hôtel Bouchu d'Esterno avec son jardin, situé 1 rue Monge à Dijon et d'un bâtiment adjacent plus récent anciennement à usage de crèche municipale au 3 de la même rue.

L'hôtel d'Esterno, hôtel particulier du XVIIe siècle, entre cour et jardin, établi sur un terrain de 3 280 m², est situé au cœur de Dijon, marqué par les empreintes des différentes époques qui ont fait la vie de la cité. Il est intégré au site patrimonial remarquable (SPR) de la ville dont le centre historique est désormais inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco au titre des Climats de Bourgogne.

Le bâtiment en H, possède quatre niveaux; un, en sous-sol, abritant cuisine et caves voutées, puis deux, incluant les étages nobles, suivis par un étage sous-comble.

Un avant-corps a été édifié au cours de l'année 1920.

L'ensemble immobilier adjacent est composé de deux bâtiments, l'un, élevé sur sous-sol, composé d'un rez-de-chaussée et d'un niveau, l'autre, élevé sur sous-sol, composé d'un rez-de-chaussée et de deux niveaux.

7.1.7. Site dit « Salle des Actes » – Partie de l'Hôtel « Despringles » (ci-après « Immeuble trois »)

La candidature de la Ville de Dijon a également porté sur le site dit « Salle des Actes », salle faisant partie d'un hôtel particulier rue Monge, à quelques mètres de l'hôtel Bouchu d'Esterno.

7.1.7.1. Approche patrimoniale

L'hôtel dont fait partie le site a été édifié entre 1662 et 1675 par Guillaume Despringles, Greffier des Etats de Bourgogne. L'hôtel est racheté en 1773 par l'Académie de Dijon.

7.1.7.2. Descriptif du site dit « Salle des Actes »

Un ensemble appelé « volume » compte tenu de la division particulière de l'ensemble immobilier, comprenant notamment des caves, trois salles dites « Salle des Actes », « Salle des Dalles » et « Salle du Conseil », bureaux et dégagements aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage du bâtiment principal, un escalier, cour Nord avec diverses petites constructions, constituant le Volume 1 dont la description suit.

7.1.8. Mise à disposition de diverses salles par la Ville de Dijon

L'Organisation a pu préciser dans le cadre de documents préalables, la nécessité de disposer de salles de réunions permettant d'accueillir une jauge élevée de participants. En outre, du fait de l'organisation régulière des réunions techniques de travail, il a été précisé par l'Organisation que les différentes salles qui lui seront mises à disposition, devront permettre aux différents experts de travailler en simultanée sur des outils informatiques et connectés.

Pour cette raison, en sus des biens ci-dessus visés, la Commune de Dijon a intégré dans sa proposition de mise à disposition au profit de l'Organisation, une gamme complète de salles de réunions, séminaires et de congrès, toutes situées à moins de quinze minutes du futur siège à pied ou en tramway.

Cette mise à disposition ponctuelle est exclue des présentes et fait l'objet d'une convention séparée.

1.12. CALENDRIER DU PROJET

Les Parties conviennent que le calendrier prévisionnel du projet sera le suivant :

- Achèvement des Travaux – Bailleur : **au plus tard le 1^{er} juillet 2024**
- Mise à disposition des Immeubles par le Bailleur au profit du Preneur : **au plus tard le 31 octobre 2024**, à l'effet de lui permettre d'emménager dans ses nouveaux locaux d'ici le 29 novembre 2024, date du centenaire de l'Organisation.

1.13. AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES PERMETTANT LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

7.1.9. Permis de Démolir

Il a été délivré à la Ville de Dijon sur les Immeubles un et deux objet de la présente Promesse, suivant arrêté de Monsieur le Préfet de Côte-d'Or, en date du 28 septembre 2022, un permis de démolir portant le numéro PD 021 231 22 R0016 pour des « travaux de démolition en vue de la réhabilitation de l'Hôtel de Bouchu d'Esterno de Dijon permettant d'accueillir l'Organisation Internationale de la Vigne et du Vin ».

Ledit arrêté de permis de démolir a été régulièrement affiché de manière continue sur le terrain, et ce, ainsi qu'il a pu être constaté aux termes de trois (3) procès-verbaux d'affichage dressés par Maître Isabelle RIVAT, Commissaire de justice au sein de la SCP RIVAT – HUICHARD - MOLHERAT, titulaire d'un office sis à DIJON 19 avenue Albert Camus, les 25 octobre et 3 novembre 2022, 7 et 28 décembre 2022 et 4 janvier 2023 ;

Lequel arrêté de permis de démolir n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux ni d'aucune décision de retrait, et ce, ainsi qu'il résulte notamment :

- *d'une part*, d'une attestation délivrée par la Ville de Dijon en date du 24 mai 2023 dont il résulte que la ville n'a été saisi d'aucun recours, qu'aucun retrait ni déféré préfectoral n'a été exercé.
- *d'autre part*, par le Greffe du Tribunal administratif de Dijon une attestation en date du [• •], dont il résulte qu'aucun recours à l'encontre du permis de démolir n'avait été alors enregistré par le Tribunal.

Sont demeurées ci-annexées, savoir :

- une copie dudit arrêté de permis de démolir en date du 28 septembre 2022 (avec une copie de ses avis) ;
- une copie des procès-verbaux d'affichage en date du 25 octobre et 3 novembre 2022, 7 et 28 décembre 2022 et 4 janvier 2023 ci-dessus visés ;
- et une copie des attestations de non recours et de non-retrait délivrées le 24 mai 2023 et le [• •] précitées.

(Annexe n°4. **ARRÊTÉ DE PERMIS DE DÉMOLIR - PROCÈS-VERBAUX DE CONSTAT D'AFFICHAGE ET ATTESTATIONS DE NON-RECOURS NON RETRAIT**)

7.1.10. Permis de Construire

Il a été délivré à la Ville de Dijon sur les Immeubles un et deux objet de la présente Promesse, suivant arrêté de Monsieur le Préfet de Côte-d'Or, en date du 26 octobre 2022, un permis de construire portant le numéro PC 021 231 22 R0143 pour la réhabilitation complète de l'Hôtel de Bouchu d'Esterno et de la crèche communale attenante, créant une surface de plancher de 193 m².

Ledit arrêté de permis de construire a été régulièrement affiché de manière continue sur le terrain, et ce, ainsi qu'il a pu être constaté aux termes de deux (2) procès-verbaux d'affichage dressés par Maître Isabelle RIVAT, Commissaire de justice au sein de la SCP RIVAT – HUICHARD - MOLHERAT, titulaire d'un office sis à DIJON 19 avenue Albert Camus, le premier en date des 7 et 28 décembre 2022 et le second en date des 4 janvier 2023, 5, 16 et 28 février 2023 et 1^{er} mars 2023.

Lequel arrêté de permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux ni d'aucune décision de retrait, et ce, ainsi qu'il résulte notamment :

- *d'une part*, d'une attestation délivrée par la Ville de Dijon en date du 24 mai 2023, dont il résulte que la ville n'a été saisi d'aucun recours, qu'aucun retrait ni déféré préfectoral n'a été exercé.
- *d'autre part*, par le Greffe du Tribunal administratif de Dijon une attestation en date du [• •], dont il résulte qu'aucun recours à l'encontre du permis de démolir n'avait été alors enregistré par le Tribunal.

Sont demeurées ci-annexées, savoir :

- une copie dudit arrêté de permis de construire en date du 26 octobre 2022 (avec une copie de ses avis) ;
- une copie des procès-verbaux d'affichage en date des 7 et 28 décembre 2022 et en date des 4 janvier 2023, 5, 16 et 28 février 2023 et 1^{er} mars 2023 ci-dessus visés ;
- et une copie des attestations de non recours et de non-retrait délivrées le 24 mai 2023 et le [• •] précitées.

(Annexe n°5. **ARRÊTÉ DE PERMIS DE CONSTRUIRE - PROCÈS-VERBAUX DE CONSTAT D'AFFICHAGE ET ATTESTATIONS DE NON-RECOURS NON-RETRAIT**)

8. EQUILIBRE CONTRACTUEL

Le Notaire soussigné rappelle aux Parties les dispositions de l'article 1112-1 du Code civil :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant. Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

A ce sujet, les Parties déclarent que toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre Partie lui ont été révélées.

CECI EXPOSE, il est passé à la Promesse synallagmatique de bail emphytéotique administratif objet des présentes :

9. OBJET DE LA PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

Par les présentes, le Bailleur s'engage irrévocablement à donner à bail emphytéotique administratif, au Preneur qui accepte irrévocablement, sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives stipulées à l'Article 20. et de l'obligation essentielle et déterminante stipulée à l'Article 21., à prendre à bail emphytéotique administratif, les Immeubles dont la désignation suit, afin que le Preneur y installe ses services (bureaux, secrétariat, administration, lieu de réception, etc.).

Cette activité constitue une opération d'intérêt général relevant de la compétence de la Ville de Dijon. En effet, comme cela a déjà été précisé, l'accueil de l'Organisation est un atout majeur pour la Commune de Dijon en matière touristique, économique, et permet également un renforcement de la notoriété et du rayonnement international de Dijon dans le domaine de la vigne et du vin. Etant précisé que les Immeubles un et deux ont vocation à accueillir le siège du Preneur, à compter de l'entrée en vigueur du protocole d'amendement de l'accord du 3 avril 2001 relatif à la localisation du siège.

Par ailleurs, le Preneur est autorisé à exercer des activités connexes ou accessoires concourant à promouvoir le secteur vitivinicole, dont notamment les activités suivantes : espace de restauration (bar, restaurant), boutique, activités événementielles et culturelles, accueil et domiciliation d'association.

Le Bail Emphytéotique Administratif sera conclu en application des dispositions des articles L. 1311-2 à L. 1311-4 du Code général des collectivités territoriales.

L'application des articles L. 451-1 à L. 451-13 du Code rural et de la pêche maritime sera écartée en tant que ces articles sont contraires aux stipulations qui seront prévues dans le Bail.

Le Bail Emphytéotique Administratif n'aura pas pour objet de confier au Preneur une délégation de service public, ni un marché public de travaux ou de services, ni une concession de travaux ou de services, ni un bail commercial.

10. DROITS REELS RESULTANT DU BAIL

Le Bail Emphytéotique Administratif confèrera au Preneur un droit réel sur les Immeubles à compter de sa signature, conformément aux dispositions des articles L. 1311-2 à L. 1311-4 du Code général des collectivités territoriales.

Ce droit réel confèrera au Preneur, pour la durée et dans les conditions et les limites qui seront précisées dans le Bail, les prérogatives et obligations du propriétaire.

11. DESIGNATION

1.14. DÉSIGNATION JURIDIQUE ET CADASTRALE

11.1.1. Immeuble un

A DIJON (CÔTE-D'OR) 21000 1 Rue Monge,

A°) L'hôtel dit "Bouchu d'Esterno"

Bâtiment en H, possédant quatre niveaux; un, en sous-sol, abritant cuisine et caves voutées, puis deux niveaux, suivis par un étage sous-comble plus amplement désigné dans l'exposé qui précède.

Cour et jardin.

Plans :

A titre purement informatif, une copie du plan du bâtiment demeure annexée aux présentes.

B°) La maison de gardien située dans le jardin

Etant ici précisé que ladite maison est délabrée et sans usage depuis plusieurs décennies. Cette maison a vocation à être démolie dans le cadre du projet.

L'ensemble immobilier figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CX	94	2 RUE DU GYMNASE	00 ha 29 a 62 ca

Tel que l'Immeuble existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Il est ici précisé qu'un poste de transformation électrique, dont la gestion est assurée par la société « Enedis », est présent en tréfonds de l'Hôtel dit « Bouchu d'Esterno ». Par suite, les Parties détermineront pendant la durée de validité des Présentes, le montage juridique approprié pour permettre le maintien de ce transformateur à son emplacement actuel, celui-ci n'ayant en tout état de cause pas vocation à intégrer l'assiette du Bail Emphytéotique.

11.1.2. Immeuble deux

A DIJON (CÔTE-D'OR) 21000 3 Rue Monge,

Bâtiment adjacent à l'hôtel plus amplement désigné dans l'exposé qui précède.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
CX	93	RUE MONGE	00 ha 03 a 50 ca

Tel que l'Immeuble existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

11.1.3. Immeuble trois

A DIJON (CÔTE-D'OR) 21000 47-51 rue Monge,

Volume comprenant notamment des caves, trois salles dites « Salle des Actes », « Salle des Dalles » et « Salle du Conseil », bureaux et dégagements aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage du bâtiment principal, un escalier, cour Nord avec diverses petites constructions, constituant le Volume 1 dont la description suit. Ce volume ne

comprend pas la toiture du bâtiment principal et ne donne lieu au paiement d'aucune charge pour l'entretien de la toiture dudit bâtiment.

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
CX	48	2 RUE CREBILLON	00 ha 31 a 13 ca

Désignation du VOLUME numéro UN (1) :

VOLUME N° 1

Volume comprenant notamment des caves, trois salles dites « Salle des Actes », « Salle des Dalles » et « Salle du Conseil », bureaux et dégagements aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage du bâtiment principal, cour Nord avec diverses petites constructions.

La propriété d'un volume de forme irrégulière composé de plusieurs fractions communiquant entre elles et le droit d'y réaliser toute construction et aménagement, figurant sur les plans sous le numéro UN.

Ce volume est défini par la somme mathématique des fractions géométriques ci-après définis :

Fraction 1-1:

Une première fraction de volume 1-1 de forme irrégulière, ayant pour limite un polygone 3035, 3034, 3033, 574, 3066, 3067, 3068 3069, 3070, 3071, 3072, 3073, 3074, 558, 3075, 3076, 554, 3077, 555, 556, 3078, 3079, 549, 548, 3080, 545, 3081, 3082, 3083, 520, 3084, 3085, 3086, 3087, 517, 3088, 3089, 514, 3090, 3091, 3092, 3093, 511, 3094, 3095, 508, 3096, 507, 3038, 3037, 560, 3036, 3035, d'une surface de base de 285 m², sans limitation vers le bas et sans limitation vers le haut, telle que cette fraction figure sous teinte bleue aux plans n°1 à 4 demeurés ci-annexés.

Fraction 1-2:

Une deuxième fraction de volume 1-2 de forme irrégulière, ayant pour limite un polygone 3031, 3030, 3029, 3028, 3027, 3097, 3098, 3099, 3068, 3067, 3066, 574, 3032, 3031, d'une surface de base de 106 m², sans limitation vers le bas et jusqu'à la cote 243,93 m du Niveau Général de la France au niveau haut (face supérieure de la dalle entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage non compris son plancher), telle que cette fraction figure sous teinte bleue aux plans n°1 et 2 demeurés ci-annexés.

Fraction 1-3:

Une troisième fraction de volume 1-3 de forme irrégulière, ayant pour limite un polygone 3100, 3101, 3097, 3027, 722, 3026, 3025, 3024, 657, 3105, 3106, 3107, 3100, d'une surface de base de 124 m², sans limitation vers le bas et jusqu'à la cote 248,83 m du Niveau Général de la France au niveau haut (face supérieure de la dalle entre les 1^{er} et le 2^{ème} étages non compris son plancher), telle que cette fraction figure sous teinte bleue aux plans n°1 à 3 demeurés ci-annexés.

Fraction 1-4:

Une quatrième fraction de volume 1-4 de forme irrégulière, ayant pour limite un polygone 3069, 3068, 3099, 3098, 3097, 3101, 3070, 3069, d'une surface de base de 41 m², sans limitation vers le bas et jusqu'à la cote 248,63 m du Niveau Général de la France au niveau haut (face supérieure de la dalle entre les 1^{er} et 2^{èmes} étages non compris son plancher), telle que cette fraction figure sous teinte bleue aux plans n°1 à 3 demeurés ci-annexés.

Fraction 1-5:

Une cinquième fraction de volume 1-5 de forme irrégulière, ayant pour limite un polygone 3107, 3109, 3108, 559, 3074, 3073, 3072, 3071, 3070, 3101, 3100, 3107, d'une surface de base de 29 m², sans limitation vers le bas et jusqu'à la cote 248,11 m du Niveau Général de la France au niveau haut (face supérieure de la dalle entre les 1^{er} et 2^{eme} étages non compris son plancher), telle que cette fraction figure sous teinte bleue aux plans n°1 à 3 demeurés ci-annexés.

Fraction 1-6:

Une sixième fraction de volume 1-6 de forme irrégulière, ayant pour limite un polygone 3102, 3104, 1714, 3103, 3102, d'une surface de base de 1 M2. à partir de la cote 248,83 m du Niveau Général de la France au niveau bas (face supérieure de la dalle entre les 1^{er} et 2^{èmes} étages y compris son plancher) et sans limitation vers le haut, telle que cette fraction figure sous teinte bleue au pian n°4 demeuré ci-annexé.

Fraction 1-7:

Une septième fraction de volume 1-7 de forme irrégulière, ayant pour limite un polygone 3111, 3112, 3113, 3110, 3111, d'une surface de base de 2 m², à partir de la cote 248,11 m du Niveau Général de la France au niveau bas (face supérieure de la dalle entre les 1^{er} et 2^{ème} étages y compris son plancher) et sans limitation vers le haut, telle que cette fraction figure sous teinte bleue au plan n°4 demeuré ci-annexé.

1.15. SUPERFICIE ET PLANS

En complément de cette désignation, le Bailleur a fourni au Preneur, à titre informatif :

- Des plans établis par le Cabinet [• •] en date du [• •] intitulés [• •].

Le Bailleur ne confère aucune garantie de contenance, ce que le Preneur reconnaît et accepte.

Une copie des plans des niveaux des Immeubles susvisés est annexée aux présentes.

(Annexe n°6. **PLANS DES IMMEUBLES**)

Pour ce qui concerne les surfaces des Immeubles un deux, le Bailleur s'engage à communiquer au Preneur un mesurage dans les trente (30) Jours Calendaires après la Date d'Achèvement.

12. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE

L'assiette foncière de l'Immeuble trois a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître MASSIP Notaire à DIJON le 3 décembre 2012, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 27 décembre 2012 volume 2012P, numéro 11952. *Aux termes dudit acte, il a été créé deux volumes numéros 1 et 2.*

Lequel a été modifié suivant :

- Acte reçu par Maître MASSIP, Notaire à DIJON, le 2 juillet 2013, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le [• •], volume [• •], numéro [• •].
- Acte reçu par Maître LEO, Notaire à DIJON, le 27 septembre 2013, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 18 octobre 2013, volume 2013P, numéro 8795. *Aux termes dudit acte, il a été procédé à la subdivision et à l'annulation corrélative du volume 2 en deux nouveaux*

volumes numéros 3 et 4 ainsi qu'à la constitution de servitudes entre les nouveaux volumes créés.

13. STATUT DOMANIAL

Les Immeubles appartiennent au domaine privé du Bailleur par suite de leur déclassement prononcé en application des articles L. 2141-1 et L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, par délibération du conseil municipal de la Commune de Dijon n° VD2022_06_17-034 en date du 27 juin 2022, demeurée ci-annexée (Annexe n°1), laquelle a été transmise en Préfecture le 28 juin 2022 et affichée en l'Hôtel de Ville le 29 juin 2022.

En ce qui concerne l'Immeuble un qui a fait l'objet d'un déclassement par anticipation, il est ici précisé que la désaffectation du parc est intervenue le 1^{er} septembre 2022 ainsi qu'il résulte d'un certificat délivré par l'autorité administrative en date du 9 janvier 2023 dont une copie demeure annexée aux présentes.

(Annexe n°7. **CERTIFICAT DE DÉSAFFECTATION DE L'IMMEUBLE UN**)

A cet égard, le représentant de la Ville de Dijon déclare que la situation de l'Immeuble un, telle que constatée le 1^{er} septembre 2022 n'a fait l'objet d'aucune modification ou changement, ni d'aucun événement de nature à remettre en cause la validité de la désaffectation de l'Immeuble un depuis le 1^{er} septembre 2022.

En conséquence, l'Immeuble un a fait l'objet d'un déclassement plein et entier.

14. EFFET RELATIF

Acquisition avant le 1^{er} janvier 1956.

15. DUREE DU BAIL

Le Bail Emphytéotique sera consenti et accepté pour une durée de **CINQUANTE (50) ANS**, prenant effet à compter de la date de signature du Bail Emphytéotique Administratif.

Compte tenu du statut du Preneur et de la modification de l'accord du 3 avril 2001 précité intervenue le 21 mai 2022 à l'effet d'acter du déplacement de son siège à Dijon, les Parties conviennent de se rapprocher au plus tard deux (2) ans avant l'expiration du Bail Emphytéotique Administratif, à l'effet d'identifier les moyens à mettre en œuvre, à l'effet de maintenir les services du Preneur à Dijon.

16. REDEVANCE

1.16. MONTANT DE LA REDEVANCE

Le montant de la redevance a été déterminé suivant avis domanial en date du [• •] par le directeur régional des finances publiques de [• •] en application de l'article R 2222-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

L'avis domanial est demeuré ci-annexé.

(Annexe n°8. **AVIS DOMANIAL**)

Le Bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle, laquelle est déterminée en fonction de deux tranches de durée.

16.1.1. Redevance annuelle tranche UN

Cette redevance est déterminée pour la durée de vingt-cinq (25) ans commençant à courir à la date de signature du Bail pour se terminer vingt-cinq ans plus tard à pareille époque.

Pendant cette durée le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle de **TROIS CENT VINGT-CINQ MILLE QUARANTE EUROS (325.040,00 EUR) indépendamment des immeubles articles UN, DEUX et TROIS.**

A laquelle redevance annuelle s'ajoute un forfait annuel de TRENTE-DEUX MILLE EUROS (32.000,00 EUR) correspondant à la mise à disposition ponctuelle au profit du PRENEUR de salles de grandes capacités (indépendamment des sites Esterno et Salle des Actes).

Il est ici précisé que cette redevance a été déterminée par les Parties au vu du coût prévisionnel des Travaux – Bailleur, évalué au stade des études avant-projet définitif (APD). Le coût desdits travaux est évalué, au jour des présentes, à **ONZE MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (11.880.000,00 EUR) HORS TAXE.**

Les Parties conviennent que le montant de la redevance ne sera pas réévalué si le coût de la réalisation des travaux en application de l'APS devait être supérieur.

Les Parties conviennent toutefois que le montant de cette redevance pourrait être réévalué du fait de la réalisation de Travaux Modificatifs ou Supplémentaires, à la demande du Preneur pendant la Période Intermédiaire, dans les conditions précisées à l'Article 21.1.1.

16.1.2. Redevance annuelle tranche DEUX

Cette redevance est déterminée pour la durée de vingt-cinq (25) ans commençant à courir à la date d'expiration du délai fixé en tranche UN pour se terminer vingt-cinq (25) ans plus tard à pareille époque.

Pendant cette durée le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle de **DEUX CENT CINQUANTE-HUIT MILLE CINQ CENT VINGT EUROS (258.520,00 EUR) indépendamment des immeubles articles UN, DEUX et TROIS.**

A laquelle redevance annuelle s'ajoute un forfait annuel de TRENTE-DEUX MILLE EUROS (32.000,00 EUR) correspondant à la mise à disposition ponctuelle au profit du PRENEUR de salles de grandes capacités (indépendamment des sites Esterno et Salle des Actes).

1.17. PAIEMENT DE LA REDEVANCE

Le Preneur s'oblige à payer la redevance au Bailleur annuellement, à terme échu à la date d'anniversaire du Bail.

Le paiement des redevances s'effectuera à la Trésorerie Municipale par virement bancaire.

1.18. RÉVISION DE LA REDEVANCE

La redevance ci-dessus fixée en tranche UN et DEUX sera révisée de plein droit chaque année, lors de la date anniversaire des présentes, sans qu'il soit besoin d'autre formalité ni d'aucune demande, en fonction de la variation de l'indice des activités tertiaires (ILAT), publié par l'INSEE.

Les indices de référence seront :

- pour l'indice de base, le dernier indice publié au jour de la signature du Bail ;
- et pour le nouvel indice, celui publié par l'INSEE pour le trimestre anniversaire de l'indice de base.

Dans le cas où l'indice ci-dessus retenu viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui serait substitué l'indice le plus voisin déterminé, en cas d'incertitude, par un expert désigné d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par l'autorité judiciaire compétente, saisie sur requête de la partie la plus diligente et qui, en cas de refus, départ ou impossibilité de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes.

17. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Le Bailleur déclare ne pas vouloir soumettre la redevance du Bail à la taxe sur la valeur ajoutée.

18. DELAI DE LA PROMESSE – CALENDRIER PREVISIONNEL

1.19. DÉLAI

Sauf prorogation automatique du Délai de réalisation des Conditions Suspensives prévue aux termes des Présentes à l'Article 1.20., ou sauf autre accord des Parties sur une prorogation du Délai de réalisation des Conditions Suspensives, et sous réserve de l'accomplissement de l'obligation essentielle et déterminante visée à l'Article 21., les Parties sont convenues que les Conditions Suspensives de la Promesse devront être réalisées **au plus tard le 30 juillet 2024.**

1.20. CAS DE PROROGATION DU DÉLAI DE RÉALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Le Délai de réalisation des Conditions Suspensives sera automatiquement prorogé dans les cas suivants :

1°) Au cas où le Permis de Démolir et/ou le Permis de Construire, dûment obtenu dans le respect du Calendrier de la Promesse ne serait pas encore définitif à la fin du Délai, du fait de l'absence d'écoulement des délais de purge des recours de tiers, déféré préfectoral et retrait administratif, le Délai sera prorogé automatiquement d'une durée permettant au Bailleur de justifier de son caractère définitif, sans que cette prorogation ne puisse excéder la date du 30 juillet 2024.

2°) Si le Permis de Démolir et/ou le Permis de Construire, dûment obtenu dans les délais ci-après énoncés, le cas échéant déjà prorogé en application des dispositions ci-dessus, fait l'objet d'un recours gracieux, contentieux, d'un retrait ou d'un déféré préfectoral, dans un tel cas, le Délai sera automatiquement prorogé jusqu'à l'expiration d'un délai d'un (1) mois après la justification du caractère définitif du Permis de Construire, sans que cette prorogation puisse reporter le Délai (éventuellement prorogé comme il est dit au 1°) au-delà du 30 juillet 2024.

Les délais de prorogation ci-dessus seront cumulés, le cas échéant, de la survenance des événements ci-dessus.

Au cas où l'une ou l'autre des Conditions Suspensives ne serait pas réalisée au terme du Délai de réalisation des Conditions Suspensives prorogé dans les conditions qui précèdent, les Parties se rencontreront dans un délai de quinze (15) Jours ouvrés à compter du terme dudit Délai de réalisation des Conditions Suspensives pour étudier ensemble et de bonne foi, les suites qui pourraient être données à la Promesse.

Les Parties disposeront d'un nouveau délai de deux (2) mois à compter du jour de leur rencontre pour convenir d'un accord sur un éventuel nouveau délai de prorogation du Délai de réalisation des Conditions Suspensives (pour autant que dans ce délai de deux (2) mois, il n'ait pu être constaté la réalisation des Conditions Suspensives concernées) ; en cas d'accord des Parties dans ledit délai de deux (2) mois sur les conditions de la poursuite de la Promesse, ce délai sera prorogé d'un temps équivalent au temps nécessaire pour permettre de présenter au conseil municipal de la Commune de Dijon, la validation de ces nouveaux accords et permettre la conclusion dudit avenant à la présente Promesse.

19. REALISATION – EXECUTION DE LA PROMESSE

1.21. EN CAS DE RÉALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Sous réserve de l'accomplissement de l'Obligation Essentielle et Déterminante figurant à l'Article 21., les Parties s'obligent à constater par acte authentique la réalisation définitive du Bail Emphytéotique Administratif, en cas de réalisation des Conditions Suspensives, au plus tard le dernier jour du Délai, éventuellement prorogé, à 17 heures.

Cet acte sera reçu par Maître Boris MUGNERET, notaire à DIJON (21000) avec la participation de Maître Michèle RAUNET, Notaire à PARIS (75008)

La réitération du Bail Emphytéotique Administratif par acte authentique, qui aura pour effet d'entraîner la perfection du Bail Emphytéotique Administratif, devra être accompagnée du versement des Frais entre les mains du Notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

Par suite, dans l'hypothèse où, bien que l'Obligation Essentielle et Déterminante soit accomplie et les Conditions Suspensives soient réalisées et que l'ensemble des documents nécessaires à la perfection du Bail Emphytéotique Administratif soient réunis, cet acte ne serait pas signé dans le Délai convenu, la Partie la plus diligente procédera, par acte d'huissier au domicile élu aux présentes, à une mise en demeure de signer le Bail Emphytéotique Administratif en l'étude de son notaire.

Cette mise en demeure sera faite pour un jour et une heure fixés entre le cinquième et le dixième Jour Ouvré suivant la date d'émission de la mise en demeure.

A la date fixée dans la mise en demeure, il sera procédé :

- soit à la signature du Bail Emphytéotique Administratif ;
- soit à l'établissement d'un procès-verbal dans lequel il sera constaté le défaut de l'autre Partie.

19.1.1. Défaut du Bailleur

Au cas de défaut du Bailleur, le Preneur pourra faire constater que le Bail Emphytéotique Administratif n'est pas réalisé ; cette constatation résultant du défaut prononcé contre le Bailleur dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la Promesse comme éteinte de plein droit, sans préjudice de son droit de réclamer en justice des dommages et intérêts. Les Parties reprendront alors purement et simplement leur liberté.

19.1.2. Défaut du Preneur

Au cas de défaut du Preneur, le Bailleur pourra faire constater que le Bail Emphytéotique Administratif n'est pas réalisé ; cette constatation résultant du défaut prononcé contre le Preneur dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la Promesse comme éteinte de plein droit, sans préjudice de son droit de réclamer en justice des dommages et intérêts.

Dans ce cas, le Bailleur reprendra la liberté de disposer des Immeubles, sans préjudice de son droit de réclamer en justice des dommages et intérêts.

1.22. EN CAS DE NON RÉALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

En cas de non réalisation de l'une quelconque des Conditions Suspensives dans le Délai, la Promesse sera éteinte de plein droit, à moins que le Preneur n'ait renoncé à la Condition Suspensive stipulée à son profit, au plus tard dans le délai fixé ci-dessus à l'Article 1.19.

En cas d'extinction de plein droit de la Promesse, il sera procédé à la constatation de cette extinction sans indemnité de part ni d'autre.

20. CONDITIONS SUSPENSIVES

1.23. PRÉCISIONS LIMINAIRES

Les Parties se reconnaissent expressément averties des dispositions des articles suivants du Code civil :

- Article 1304-3 : « *La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement. La condition résolutoire est réputée défaillie si son accomplissement a été provoqué par la partie qui y avait intérêt.* »
- Article 1104 : « *Les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi.* »

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, la réalisation des Conditions Suspensives n'aura pas d'effet rétroactif.

En outre, sauf disposition différente stipulée aux termes de chacune des Conditions Suspensives, les Parties conviennent qu'à chaque fois qu'une date maximum sera fixée pour la réalisation d'une Condition Suspensive, le dépassement de cette date n'entraînera pas la caducité de plein droit de la Promesse qui sera automatiquement prorogée dans les limites du Délai.

En revanche, à compter de cette date, la Partie la plus diligente pourra sommer l'autre, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier, de lui produire sous dix (10) Jours Ouvrés tous justificatifs de la réalisation ou non

de la Condition Suspensive concernée.

Faute de satisfaire à cette sommation, la Promesse pourra être considérée comme caduque de plein droit, si bon semble à l'auteur de la sommation, et ce, sans indemnité de part ni d'autre.

Les Parties pourront cependant toujours convenir, à l'intérieur du délai de sommation, de proroger le délai de réalisation de la Condition Suspensive.

En tout état de cause, si les Conditions Suspensives n'étaient pas réalisées dans le Délai convenu à l'Article 1.19. du fait du Bailleur, prorogé dans les conditions de l'Article 1.20., alors les stipulations de l'Article 19.1.1. entreraient alors en vigueur.

Enfin, si une Condition Suspensive est stipulée au bénéfice exclusif de l'une des Parties, celle-ci pourra y renoncer à la condition d'en avoir avisé l'autre Partie par courrier recommandé avec accusé de réception au plus tard dans les quinze (15) Jours Ouvrés de la défaillance de cette Condition Suspensive et en tout état de cause avant l'expiration du Délai.

La signature du Bail Emphytéotique Administratif, alors que la réalisation ou la défaillance des Conditions Suspensives n'aurait pas été formellement constatés, vaudra renonciation au bénéfice des Conditions Suspensives.

1.24. CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER

20.1.1. Droit de préemption, de priorité ou de préférence

La Promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption ou de priorité, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions légales ou conventionnelles, ne puisse être exercé sur les Immeubles concernés.

Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le Bailleur s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la Condition Suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

En cas d'exercice de l'un de ces droits, la Promesse sera caduque de plein droit pour la totalité de ses dispositions, quand bien même une partie des Immeubles n'aurait pas fait l'objet d'une préemption, et le Bailleur délié de toute obligation à l'égard du Preneur.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du Bailleur qui mandate à cet effet le Notaire soussigné de transmettre la notification au titulaire du droit et d'en recevoir réponse.

20.1.2. Caractère définitif des délibérations du conseil municipal de la Commune de Dijon prononçant le déclassement des Immeubles et autorisant la signature du BEA

Aux termes de deux délibérations n° VD2022_06_17-034 en date du 27 juin 2022 et n°[• •] en date du [• •] 2023, dont une copie est demeurée ci-annexée (Annexe n°1) et à ce jour exécutoire, le conseil municipal de la Commune de Dijon a :

- d'une part, prononcé le déclassement des Immeubles sur le fondement des articles L. 2141-1 et L 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques,
- d'autre part, autorisé la conclusion d'un bail emphytéotique administratif portant sur les Immeubles, au profit du Preneur, aux conditions stipulées aux termes de la présente Promesse.

La Commune de Dijon a transmis les délibérations du conseil municipal au contrôle de légalité et a procédé à leur affichage en l'Hôtel de Ville. Elle s'oblige à justifier au Preneur du caractère définitif desdites délibérations.

Le caractère définitif de la décision prononçant le déclassement des Immeubles dans les conditions des articles L. 2141-1 et L 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, ainsi que le caractère définitif de l'autorisation de conclure sur les Immeubles un bail emphytéotique administratif constitue donc une Condition Suspensive de la Promesse.

Le caractère définitif desdites délibérations s'entend par les Parties comme la justification par les services municipaux de la Commune de Dijon :

- (a) de l'absence de notification d'un recours gracieux et/ou contentieux formé dans le délai de deux (2) mois à compter de l'affichage de ladite délibération(s) en l'Hôtel de Ville ;
- (a) de l'absence de déféré préfectoral dans le délai de deux (2) mois à compter du caractère exécutoire de ladite délibération ;
- (b) de l'absence de mesure de retrait exercée par la Commune de Dijon dans le délai de quatre (4) mois à compter de la délibération.

Cette Condition Suspensive sera réputée réalisée par la remise par la Commune de Dijon au Preneur :

- d'une copie de la délibération, portant mention de sa transmission en Préfecture,
- d'une copie de la publication de ladite décision au recueil des actes administratifs,
- et d'une attestation confirmant l'absence de recours (gracieux et contentieux) contre la délibération ainsi que l'absence de retrait de ladite délibération.

La Commune de Dijon précisera, aux termes du Bail Emphytéotique Administratif, les dates d'affichage desdites délibérations en l'Hôtel de Ville.

20.1.3. Caractère définitif du Permis de Démolir et du Permis de Construire nécessaires à la réalisation des Travaux - Bailleur

La Promesse est conclue sous la Condition Suspensive de l'obtention par le Bailleur :

- d'un Permis de Démolir définitif, c'est-à-dire purgé des délais de recours gracieux et contentieux des tiers, de retrait administratif et de déféré préfectoral dans les délais légaux, permettant la réalisation des travaux de curage et les démolitions nécessaires aux Travaux – Bailleur visés à l'Article 21.
- d'un Permis de Construire définitif, c'est-à-dire purgé des délais de recours gracieux et contentieux des tiers, de retrait administratif et de déféré préfectoral dans les délais légaux, permettant la réalisation des Travaux – Bailleur visés à l'Article 21.

A cet égard, il est rappelé que le Bailleur à d'ores et déjà obtenu :

- un Permis de Démolir portant le numéro PD 021 231 22 R0016 suivant arrêté de Monsieur le Préfet de Côte-d'Or, en date du 28 septembre 2022,
- un Permis de Construire portant le numéro PC 021 231 22 R0143 suivant arrêté de Monsieur le Préfet de Côte-d'Or, en date du 26 octobre 2022,

Ainsi que cela est plus amplement développé à l'Article 7.5 qui précède.

Le Preneur déclare avoir eu connaissance des dossiers de demande du Permis de Démolir et du Permis de Construire préalablement à ce jour, par suite de la transmission qui lui en a été faite par le Bailleur.

Pour que cette Condition Suspensive soit réalisée, le Permis de Démolir et le Permis de Construire devront revêtir un caractère définitif au sens du Code de l'urbanisme, comme ne faisant l'objet d'aucun recours contentieux ou administratif (gracieux ou hiérarchique), ni déféré préfectoral, ni retrait dans les délais légaux ou ayant fait l'objet de désistement(s) par leur(s) auteur(s).

A l'effet de faire courir les délais de recours contre le Permis de Démolir et le Permis de Construire, le Bailleur s'engage à faire procéder à leur affichage et à la constatation de l'affichage sur les Immeubles concernés par un huissier au plus tard dans les dix (10) Jours Ouvrés de la réception de la notification des permis, puis par un second constat d'huissier à l'issue d'un délai d'un (1) mois à compter du premier constat, et à en justifier au Preneur, le tout à ses frais.

En cas de recours à l'encontre du Permis de Démolir et/ou du Permis de Construire, chacune des Parties s'oblige à informer l'autre de la réception de toute notification de recours avec la copie de ladite notification dans un délai de cinq (5) Jours Ouvrés de la réception dudit recours.

En cas de recours à l'encontre du Permis de Démolir et/ou du Permis de Construire, le Bailleur et le Preneur se rapprocheront afin de déterminer ensemble les actions à entreprendre pour permettre la réalisation du projet dans les meilleurs délais et conditions.

Le caractère définitif du Permis de Démolir et du Permis de Construire résultera :

- d'une part, de la production par l'autorité administrative compétente (y compris le greffe du Tribunal administratif de Dijon), à l'expiration d'un délai de deux (2) mois après l'accomplissement des formalités d'affichage du Permis de Construire sur le terrain, majoré du délai de l'article R.600-1 du Code de l'urbanisme, d'une attestation certifiant :
 - o qu'elle n'a reçu aucune notification de recours gracieux ou contentieux dans le délai légal,
 - o qu'elle n'a reçu aucun recours du Préfet exercé dans le délai de deux (2) mois de la transmission à ce dernier, par ses soins, de l'autorisation d'urbanisme.
- d'autre part, de la production par l'autorité administrative compétente, dans les quinze (15) Jours Ouvrés de l'expiration d'un délai de trois (3) mois entiers après la délivrance du Permis de Construire, d'une attestation certifiant qu'elle n'a pas retiré ledit Permis de Construire.

En cas de prorogation des délais du Calendrier de la Promesse dans les conditions prévues à l'Article 1.20. en ce qui concerne les recours éventuels des tiers, le caractère définitif du Permis de Démolir et du Permis de Construire pourra résulter, outre

les justificatifs ci-dessus, du désistement d'instance et d'action du (ou des demandeurs).

Le Bailleur s'oblige à adresser au Preneur une copie des justificatifs du caractère définitif du Permis de Démolir et du Permis de Construire au plus tard à l'expiration du Délai.

20.1.4. Levée de la contrainte archéologique

Par courrier en date du 5 mai 2022, le service régional de l'archéologie de la Préfecture de la Côte d'Or a indiqué que les Travaux – Bailleur donneront lieu à une prescription de diagnostic archéologique préventive.

Une copie dudit courrier est annexée aux Présentes.

(Annexe n°9. **COURRIER DE LA PRÉFECTURE DE LA CÔTE D'OR**)

Par suite, la Promesse est conclue sous la Condition Suspensive que ce diagnostic d'archéologie préventive soit « négatif » ou, s'il est « positif », qu'aucune prescription particulière de nature à modifier les Travaux – Bailleur ou à allonger substantiellement la durée de réalisation des Travaux – Bailleur ou à rendre le coût de leur réalisation plus onéreux au point que l'équilibre économique de ceux-ci s'en trouverait substantiellement remis en cause ne soit préconisée.

S'il résulte de ce diagnostic la nécessité de réaliser des fouilles archéologiques, le Bailleur et le Preneur se rapprocheront afin de convenir des suites de la Promesse, notamment à l'effet de déterminer les éventuels impacts sur le Calendrier.

En pareil cas, la Promesse serait prorogée d'un délai de deux (2) mois, dans les conditions stipulées à l'avant-dernier paragraphe de l'Article 18.2., de manière à permettre aux Parties de convenir des conditions dans lesquelles la Promesse pourrait se poursuivre. En l'absence d'accord dans ledit délai de deux (2) mois, la Condition Suspensive sera réputée défaillie et la Promesse caduque, sans indemnité de part ni d'autre.

1.25. CONDITION SUSPENSIVE À LAQUELLE SEUL LE PRENEUR POURRA RENONCER

Situation hypothécaire

Un état hypothécaire requis sur une période trentenaire devra être fourni et révéler que les Immeubles soient bien libres de toute inscription hypothécaire concernant une obligation non acquittée au jour de la réalisation du Bail Emphytéotique Administratif.

21. OBLIGATION ESSENTIELLE ET DETERMINANTE DU BAILLEUR - ENGAGEMENT DE REALISATION DE TRAVAUX SUR LES IMMEUBLES UN ET DEUX

1.26. PROJET DU BAILLEUR : RÉHABILITATION ET RÉNOVATION DES IMMEUBLES UN ET DEUX

Le Bailleur s'est engagé à réaliser préalablement à la signature du Bail Emphytéotique Administratif, des travaux de réhabilitation, rénovation, mise en valeur des Immeubles un et deux, ainsi qu'au réaménagement du jardin de l'Immeuble un.

Les Parties conviennent que ces travaux devront être réalisés par le Bailleur, conformément et strictement aux documents suivants :

- L'arrêté de Permis de Construire numéro PC 021 231 22 R0143 obtenu par le Bailleur en date du 26 octobre 2022, dont les Plans,

- L'Étude d'avant projet définitif des Immeubles (ci-après l'« APD »),
- Le Programme architectural, fonctionnel, patrimonial et environnemental

L'ensemble des documents ci-dessus définissant les travaux de réhabilitation et de rénovation lourde qui doivent être engagés par le Bailleur (les « Travaux – Bailleur ») sont demeurés ci-annexés.

(Annexe n°10. **DOSSIER DE DEMANDE DU PERMIS DE CONSTRUIRE**)

(Annexe n°11. **AVANT PROJET DEFINITIF (APD)**)

(Annexe n°12. **PROGRAMME ARCHITECTURAL, FONCTIONNEL, PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL**)

1.27. MODIFICATIONS DE L'AVANT PROJET DEFINITIF, DU PROGRAMME ARCHITECTURAL, FONCTIONNEL, PATRIMONIAL ET ENVIRONNEMENTAL ET DES PLANS PAR LE BAILLEUR

Le Bailleur sera en droit d'apporter, après information préalable du Preneur, des modifications mineures imposées par les autorisations administratives ou des modifications mineures à l'Étude d'avant-projet, au Programme architectural, fonctionnel, patrimonial et environnemental et aux Plans.

Il est ici précisé que ces modifications n'entraîneront aucune modification du montant de la redevance pour le Preneur.

En cas de modifications majeures imposées par les autorisations administratives, les Parties conviennent de se rencontrer pour étudier les modifications envisagées.

Le Bailleur pourra également modifier les prestations énumérées dans la Notice Descriptive en les remplaçant par des prestations d'une qualité au moins équivalente à ce qui y est prévu, après information dans le cadre du comité de suivi prévu ci-après.

1.28. TRAVAUX MODIFICATIFS À LA DEMANDE DU PRENEUR

21.1.1. Travaux Modificatifs ou Supplémentaires (TMS)

Dans le cas où le Preneur, postérieurement à la date de signature des Présentes, désirerait que des modifications soient apportées au programme des Travaux - Bailleur par le Bailleur, il devra s'adresser au Bailleur et lui transmettre toutes les informations nécessaires lui permettant d'apprécier, de bonne foi, si les modifications demandées sont techniquement réalisables ou non.

La formalisation de la demande du Preneur résultera de la remise de la Fiche initiale TMS conformément au modèle demeuré ci-annexé au Bailleur.

(Annexe n°13. **MODÈLE DE FICHE INITIALE TMS**)

Le Bailleur ne pourra refuser de les réaliser que pour motif légitime, à savoir uniquement si les travaux en question :

- doivent entraîner une non-conformité par rapport au Permis de Construire obtenu par le Bailleur pour la réalisation des Travaux – Bailleur ;
- doivent entraîner un report de la Date Prévisionnelle d'Achèvement ;
- impactent négativement les niveaux des certifications et labellisations environnementales visés dans la Notice Descriptive ;
- et/ou nécessitent l'obtention par le Bailleur d'une quelconque autorisation administrative, et notamment l'approbation du CRMH.

Dans le délai de trente (30) Jours Ouvrés à compter de la remise de la Fiche Initiale

TMS, le Bailleur confirmera au Preneur ceux des travaux qui nécessiteront effectivement des modifications des Travaux – Bailleur et que le Bailleur accepterait de réaliser, lesquels constitueront alors des Travaux Modificatifs Supplémentaires (les « Travaux Modificatifs Supplémentaires » ou « TMS ») qui seront commandés par le Bailleur à l'entreprise du Bailleur selon le processus précisé ci-après.

Sous réserve le cas échéant, de l'approbation préalable par le CRMH, ce délai de trente (30) Jours Ouvrés sera ramené à quinze (15) Jours Ouvrés en ce qui concerne les prestations de décoration ci-dessous dans les espaces privatifs, à l'exclusion de l'ensemble de la galerie et des halls :

- sol (moquette et parquet) ;
- mur (coloris et type de cloisons intérieures : compartiment et business center) ;
- plafond (coloris des panneaux et peinture des plafonds).

Dans le même délai, le Bailleur indiquera au Preneur si les éléments concernant les TMS remis par le Preneur dans le cadre de la Fiche initiale TMS sont suffisants pour constituer des fiches de demande de modification à remettre à l'entreprise du Bailleur.

Le Bailleur remettra au Preneur, dans un délai supplémentaire de quarante-cinq (45) Jours Ouvrés, pour chaque TMS identifié, une proposition d'intervention (une Fiche TMS) comportant notamment :

- a) La fiche initiale TMS remise par le Preneur ;
- b) Le coût des TMS (le Coût des TMS) : le Coût des TMS correspondra au montant HT des travaux demandés, augmenté forfaitairement du pourcentage de vingt pour cent 20,00 %) du montant HT des TM, à titre d'honoraires techniques comprenant les coûts des assurances et frais divers (étant précisé que lesdits honoraires sont forfaitaires et comprennent l'intégralité des frais, coûts et honoraires supportés par le Bailleur en ce compris les honoraires d'études, assurances, MOD, AMO, MOE, BC, CSPS, CSSI), TVA en sus. Le Coût des TMS ainsi déterminé sera réputé global, ferme, forfaitaire et non actualisable. Le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour obtenir de son entreprise le meilleur prix.
- c) Le Bailleur s'engage à fournir au Preneur le devis détaillé de l'entreprise, ce devis détaillé sera accompagné d'une attestation établie par le maître d'œuvre du Bailleur, qui devra indiquer d'une part que le devis de l'entreprise est conforme au prix du marché qu'il a conclu lui-même avec ladite entreprise (DPGF) et d'autre part, pour la partie des travaux qui ne relève pas de ces références, que les prix sont conformes aux pratiques du marché.
- d) Les éventuelles incidences des TMS sur la date de la Visite Préalable à l'Achèvement et/ou la Date Prévisionnelle d'Achèvement ;
- e) La date au plus tard de validation de cette Fiche TMS pour que les TMS en question puissent être commandés par le Bailleur à l'entreprise du Bailleur, étant précisé que ce délai de validation devra être au minimum de dix (10) Jours Ouvrés ; le défaut de validation dans ce délai excluant la réalisation par le Bailleur desdits TMS.

Le Preneur disposera d'un délai de dix (10) Jours Ouvrés à compter de la transmission de cette proposition pour notifier au Bailleur son refus ou son acceptation quant à la réalisation de ces TMS par le Bailleur.

Les Parties prévoient que le Coût des TMS viendra en augmentation du montant de la redevance due par le Preneur au titre de la Tranche 1 du Bail Emphytéotique Administratif. Ce montant sera lissé sur la durée de la Tranche 1.

1.29. COMITÉ DE SUIVI - VISITES DE CHANTIER

21.1.2. Comité de suivi

21.1.2.1. Organisation du Comité de Suivi

Un comité de suivi de travaux (le « Comité de Suivi ») sera composé d'un représentant du Bailleur et d'un représentant du Preneur, assistés de tout conseil extérieur de son choix.

Une réunion du Comité de Suivi sera organisée par le Bailleur au moins une (1) fois par mois, sur convocation du Bailleur adressée trois (3) Jours Ouvrés à l'avance, accompagnée de l'ordre du jour, et aussi souvent que raisonnablement nécessaire à compter de la signature des Présentes et jusqu'à la date de signature du Bail. Une visite de l'Immeuble un et de l'Immeuble deux pourra être organisée à cette occasion.

Chaque séance est présidée par un représentant du Bailleur qui établit un compte-rendu de séance diffusé dans les trois (3) Jours Ouvrés à l'ensemble des participants.

Les observations éventuelles du Preneur au Comité de Suivi sur le compte-rendu diffusé devront être faites au plus tard dans les dix (10) Jours Ouvrés après la réception dudit compte-rendu. A défaut d'observations, le compte rendu diffusé sera réputé approuvé par les Parties et s'imposera à elles.

21.1.2.2. Objet du Comité de Suivi

Le Comité de Suivi aura une mission de coordination et d'information sur des éléments en suspens dans les conditions habituelles en la matière et aura notamment pour objet :

- de permettre au Bailleur d'informer le Preneur sur d'éventuelles modifications à la Notice Descriptive et aux Plans ;
- d'assurer la communication de tous les éléments techniques nécessaires au Preneur et notamment de nouveaux indices de plans.

21.1.3. Visites du chantier

Il est précisé qu'à l'occasion de chaque réunion du Comité de Suivi, il pourra être procédé à une visite de l'Immeuble un et de l'Immeuble deux réservée aux membres du Comité de Suivi, à la demande de l'un d'entre eux.

21.1.4. Achèvement - Levée des réserves

21.1.4.1. Définition de l'Achèvement

Concernant les immeubles UN et DEUX

Les Travaux - Bailleur seront achevés lorsque seront exécutés les ouvrages et installés les équipements nécessaires à l'utilisation des Immeubles un et deux conformément à leur destination et :

- à la Notice Descriptive telle que modifiée par les Fiches TMS le cas échéant,
- au Permis de Construire et aux Plans définissant les Travaux – Bailleur.

Etant rappelé que le Permis de Construire et ses éventuels modificatifs obtenus préalablement ou postérieurement à la conclusion du Bail font partie intégrante de la documentation contractuelle définissant les Travaux - Bailleur, et que :

- L'Immeuble un et l'Immeuble deux seront raccordés aux réseaux et voies de desserte extérieures ;

- Les éléments d'équipements seront en état de fonctionnement à l'issue des essais de réception et de fonctionnement de ces équipements ;
- Les Travaux Modificatifs ou Supplémentaires qui auront été validés par le Bailleur dans les conditions du Bail, seront achevés ;
- Le Bailleur a notifié ou remis au Preneur l'ensemble des pièces et documents suivants :
 - o Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE)

Pour l'appréciation de cet Achèvement, ne seront pas prises en compte les imperfections mineures ou les non-conformités mineures aux documents contractuels lorsqu'elles n'auront pas un caractère substantiel, et/ou les malfaçons qui ne rendront pas l'Immeuble un ou l'Immeuble deux impropres à leur destination ou qui ne seront pas de nature à perturber substantiellement l'exploitation de l'Immeuble un ou l'Immeuble deux conformément à leur destination.

Les malfaçons, imperfections ou non-conformités relevées, mais ne caractérisant pas un non-Achèvement de l'Immeuble un ou l'Immeuble deux et ne justifiant donc pas un refus de rentrer dans les lieux, seront consignées dans la liste des réserves qui sera annexée au procès-verbal de prise de possession. Elles devront toutefois être levées par le Bailleur par des travaux de reprise effectués dans un délai de six (6) mois.

La constatation de l'Achèvement vaudra acceptation des Immeubles un et deux par le Preneur dans l'état où ils se trouveront, tels qu'ils existeront, s'entendront et se comporteront avec toutes leurs dépendances, étant précisé que cette acceptation s'entend hors prise en compte des réserves émises à cette occasion, réserves qui devront être levées par le Bailleur dans les conditions prévues aux présentes et hors garantie de parfait achèvement.

En tout état de cause, le Bailleur pourra réaliser, postérieurement à l'Achèvement, tous travaux qui seraient nécessaires à l'obtention de la conformité des Travaux – Bailleur aux autorisations administratives obtenues, dans les conditions de l'Article 21.1.6.

Le Bailleur devra en informer le Preneur à l'avance et les Parties fixeront ensemble un calendrier.

Le Bailleur s'efforcera de limiter la gêne occasionnée au Preneur dans la jouissance des Immeubles un et deux.

Sans que cela constitue une condition de l'Achèvement, le Bailleur communiquera au Preneur à la Date d'Achèvement (ou ultérieurement si le document en question n'est pas disponible à la Date d'Achèvement), l'ensemble des pièces et documents listés ci-dessous :

- La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux au Permis de Construire « réhabilitation/construction »;
- Les procès-verbaux de réception avec les entreprises comprenant la liste des réserves, signés par les entreprises ;
- Les attestations de paiement des primes prévisionnelles afférentes aux polices dommages-ouvrage et constructeur non réalisateur souscrites par le Bailleur pour la réalisation des Travaux - Bailleur ;
- Les conditions, tant générales que particulières, des polices d'assurances dommages-ouvrage, constructeur non réalisateur,
- Le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO) dans sa version définitive ;

- Le dossier de diagnostics technique conformément aux dispositions des articles L. 271-4 à L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation ;

En outre, le Bailleur s'engage à remettre au Preneur dans les cinq (5) mois suivant l'Achèvement :

- L'attestation de non contestation de la conformité.

Le Bailleur s'oblige à justifier au Preneur, conformément à la législation en vigueur, de la conformité des travaux au Permis de Construire délivré. A défaut il devra faire réaliser les travaux nécessaires pour obtenir la conformité dans l'année de l'Achèvement.

21.1.4.2. Date Prévisionnelle d'Achèvement – Sanction en cas de non-respect de la Date Prévisionnelle d'Achèvement

La date prévisionnelle d'Achèvement, en ce compris la date de réalisation des TMS, est fixée au 1^{er} juillet 2024 (la « Date Prévisionnelle d'Achèvement »).

Dans l'hypothèse où les Travaux - Bailleur ne seraient pas Achevés au plus tard à la Date Prévisionnelle d'Achèvement :

- Le Bailleur sera tenu de proposer la mise à disposition d'autres locaux (« Locaux Temporaires ») au profit du Preneur afin de lui permettre de déplacer ses services à Dijon. Les Locaux Temporaires devront répondre aux besoins de l'Organisation, tant en termes de fonctionnalités, de surfaces, d'accessibilité que de prestige du site. La mise à disposition de ces Locaux Temporaire devra intervenir au plus tard à la date du 31 octobre 2024.

En pareille hypothèse :

- o Le Bailleur tiendra le Preneur indemne des frais inhérents à l'occupation des Locaux Temporaires jusqu'à leur libération par le Preneur par suite de la mise à disposition des Immeubles un et deux, par suite de l'Achèvement des Travaux - Bailleur ;
 - o Le Bailleur procédera à l'exécution des Travaux - Bailleur de manière à mettre à disposition les Immeubles un et deux au profit du Preneur, dans les meilleurs délais ;
 - o Le Preneur libérera les Locaux Temporaires et en remettra la jouissance au Bailleur, dans les trente (30) Jours Calendaires suivant la prise de possession par le Preneur des Immeubles un et deux.
- Sous réserve de l'accomplissement des Conditions Suspensives, les Parties pourront convenir de la mise à disposition de l'Immeuble trois au profit du Preneur, jusqu'à la signature du Bail Emphytéotique Administratif. Cette mise à disposition pourra intervenir dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire qui serait alors consentie au profit du Preneur, moyennant une redevance modeste.

21.1.5. Procédure de constatation de l'Achèvement

21.1.5.1. Visite préalable à la constatation de l'Achèvement

Le Bailleur devra inviter le Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception, moyennant un préavis de quinze (15) Jours Ouvrés, à procéder à une visite des Immeubles un et deux (la « Visite Préalable à l'Achèvement »), au plus tard vingt (20) Jours Ouvrés avant la date prévue pour la constatation de l'Achèvement, à la seule fin de permettre au Bailleur de prendre note des éventuels malfaçons et défauts de conformité identifiés par le Preneur.

A cette occasion, le Preneur indiquera de bonne foi au Bailleur, de manière contradictoire, s'il existe des malfaçons et défauts de conformité identifiés par lui.

En outre, le Preneur et ses conseils auront la possibilité de procéder à des visites dans les vingt (20) Jours Ouvrés avant l'Achèvement à condition d'en faire la demande au Bailleur trois (3) Jours Ouvrés à l'avance, au cours de ces visites le Preneur ne pourra pas faire valoir d'observations en sus de celles déjà formulées au titre de la Visite Préalable à l'Achèvement.

21.1.5.2. Réunion de constatation de l'Achèvement

Le Preneur sera invité par le Bailleur à venir constater l'Achèvement des Travaux - Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, à une date et à une heure qui seront notifiées au Preneur par écrit dans une convocation (la « Convocation »).

La Convocation sera adressée avec un préavis d'au moins quinze (15) Jours Ouvrés.

Le constat de l'Achèvement des Travaux - Bailleur sera réalisé de manière contradictoire par l'établissement et la signature, à l'issue de ce rendez-vous, d'un procès-verbal constatant l'Achèvement dont le coût sera supporté par le Bailleur (le « Procès-Verbal d'Achèvement »), ou, en cas de désaccord entre les Parties, par recours à un Expert, comme il est dit ci-après.

La date du Procès-Verbal d'Achèvement, ou à défaut la date à laquelle l'Expert aura constaté l'Achèvement, constituera la date de l'Achèvement (la « Date d'Achèvement »).

Les réserves du Preneur seront annexées au Procès-Verbal d'Achèvement.

Le Procès-Verbal d'Achèvement reprendra l'une des hypothèses suivantes :

Hypothèse 1 : Accord du Preneur sur l'Achèvement avec ou sans réserves

Si, au jour et à l'heure fixés par la Convocation, les Parties constatent l'Achèvement des Travaux - Bailleur en conformité avec la définition contractuelle visée à l'Article 21.1.4.1., avec ou sans réserves du Preneur, il sera alors procédé à l'établissement du Procès-Verbal d'Achèvement, lequel mentionnera le cas échéant les réserves, à l'exclusion le cas échéant de celles identifiées par le Preneur à l'occasion des opérations préalables à la livraison conformément à l'Article 21.1.5.1. et d'ores et déjà corrigées par le Bailleur.

La liste des éventuelles réserves du Preneur, lesquelles seront acceptées ou contredites par le Bailleur, sera annexée au Procès-Verbal d'Achèvement.

Après la signature du Procès-verbal d'Achèvement, le Preneur ne pourra plus exiger du Bailleur quelques travaux de reprise que ce soit, qu'il s'agisse de malfaçons ou de défauts de conformité apparents ou non, à l'exception des travaux destinés à lever les réserves constatées dans ledit Procès-verbal d'Achèvement (confirmées le cas échéant par l'Expert dans les conditions visées ci-dessous en cas de contestation du Bailleur), et des travaux de réparations des défauts et désordres relevant des garanties des constructeurs, dans le cadre des dispositions des articles 1792 à 1792-6 du Code civil dues au Bailleur par les entreprises ayant réalisé les Travaux - Bailleur.

En cas de désaccord sur les réserves formulées par le Preneur ou sur la réalité de leur levée, il sera désigné un Expert dans les conditions prévues à l'Article 21.1.7.

Hypothèse 2 : Désaccord du Preneur sur l'Achèvement - Procédure d'expertise

En cas de désaccord du Preneur sur l'Achèvement, les Parties constateront le refus de la reconnaissance de l'Achèvement par le Preneur aux termes du Procès-Verbal d'Achèvement et une procédure d'expertise sera mise en œuvre dans les conditions de l'Article 21.1.7.

Si l'Expert constate l'Achèvement au sens des présentes, avec ou sans réserves, l'Achèvement sera réputé être intervenu à la date de constatation de l'Achèvement prévue dans la Convocation à laquelle le Preneur s'est rendu.

Si l'Expert conclut à l'absence d'Achèvement au sens des présentes, il devra indiquer quels sont les travaux à effectuer pour que les Travaux - Bailleur soient Achevés conformément à la définition de l'Achèvement. Dans cette hypothèse, le Bailleur devra procéder ou faire procéder aux travaux prescrits par l'Expert pour parvenir à l'Achèvement, puis convoquer à nouveau par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le Preneur, en présence de l'Expert, avec un préavis de cinq (5) Jours Ouvrés. Le calcul du délai d'Achèvement sera décompté jusqu'à la date d'Achèvement constaté par le Preneur ou l'Expert.

Si lors de cette nouvelle visite l'Achèvement n'est pas constaté, la procédure sera réitérée *mutatis mutandis* jusqu'au constat de l'Achèvement par le Preneur ou par l'Expert.

Hypothèse 3 : Absence du Preneur

A défaut pour le Preneur de se présenter à la date de la Convocation ainsi que cela sera constaté par exploit d'huissier, les Parties discuteront de la fixation d'une seconde date de convocation à intervenir dans un délai raisonnable aux fins de constater l'Achèvement. Dans le cas où les Parties ne se mettraient pas d'accord sur la fixation de cette seconde date de convocation à l'expiration d'un délai de cinq (5) Jours Ouvrés suivant la date indiquée dans la Convocation, une seconde convocation sera notifiée au Preneur avec un préavis de dix (10) Jours Ouvrés.

A défaut pour le Preneur de se présenter à cette seconde convocation ainsi que cela sera constaté par exploit d'huissier, le Procès-Verbal d'Achèvement sera établi par le seul Bailleur, aux frais exclusifs du Preneur. A défaut pour le Preneur de se présenter à cette seconde convocation, un exemplaire du Procès-Verbal d'Achèvement sera alors notifié au Preneur par le Bailleur.

En pareil cas, la Date d'Achèvement correspondra à la date prévue aux termes de la première Convocation. Les Travaux - Bailleur seront réputés Achevés à cette date.

21.1.6. Réserves

Le Bailleur s'engage à réaliser les travaux nécessaires à la levée des réserves dans un délai de six (6) mois suivant la Date d'Achèvement, puis à convoquer par lettre recommandée avec accusé de réception le Preneur moyennant un préavis de dix (10) Jours Ouvrés pour une visite aux fins de constat de levée des réserves.

Le Preneur s'engage à laisser l'accès au Bailleur et aux entreprises chargées de réaliser les travaux de levée des réserves durant les heures ouvrées, sous réserve pour le Bailleur et lesdites entreprises d'intervenir dans des conditions compatibles avec la réalisation des activités du Preneur.

Les interventions ayant pour objet la levée des réserves seront effectuées sous le contrôle du Bailleur.

Le Preneur devra supporter les inconvénients liés aux travaux de levée des réserves et à la présence des entreprises du Bailleur et ne pourra réclamer ni réduction de la redevance, ni indemnité de quelque sorte que ce soit de ce chef, sous réserve que les conditions stipulées au paragraphe précédent soient respectées.

Les Parties feront leurs meilleurs efforts pour se coordonner afin d'intervenir dans des conditions compatibles avec l'intervention de l'autre Partie, afin (i) que le Bailleur puisse respecter le délai maximum de levée des réserves imparties ; (ii) et minimiser dans la mesure de possible la gêne occasionnée aux activités réalisées par le Preneur dans les Immeubles.

En cas de contestation sur l'existence, la nature, la levée des réserves, la procédure d'expertise et le recours à l'Expert prévu à l'Article 21.1.7. pourront être mis en œuvre.

21.1.7. Expertise

21.1.7.1. Désignation de l'Expert

Les Parties désignent comme « Expert » : SOCOTEC (à confirmer)

L'Expert sera saisi par la Partie la plus diligente dans les quinze (15) Jours Calendaires du constat par les Parties de leur désaccord.

Pour le cas où aucun Expert ne serait disponible, les Parties s'accorderont sur la nomination d'un autre expert et, faute pour les Parties d'y parvenir dans un délai de cinq (5) Jours Calendaires du constat de l'indisponibilité des Experts susvisés, un Expert sera désigné par le président du Tribunal judiciaire de Dijon, à qui compétence est spécialement attribuée à cet effet, saisi par la voie du référé à la requête de la Partie la plus diligente.

Les Parties conviennent d'ores-et-déjà que tout Expert désigné sera inscrit sur la liste des Experts près la Cour d'appel de Dijon.

L'Expert agira dans tous les cas en qualité de mandataire commun des Parties, à l'image du tiers chargé de la détermination du prix en droit de la vente (article 1592 du Code civil). Il devra entendre les Parties et respecter le principe du contradictoire. Sa décision s'imposera aux Parties comme si elle avait été prise par celles-ci et ne pourra faire l'objet d'aucun recours, sauf erreur grossière ou fraude (le « Rapport de l'Expert »).

Les honoraires et frais de l'Expert seront avancés par la Partie qui saisira l'Expert et seront ensuite intégralement à la charge de celle des Parties dont la position serait entièrement contredite par celui-ci. En cas de « torts partagés », les honoraires de l'Expert seront supportés par les deux Parties, pour moitié chacune.

Dans chacune des hypothèses de saisine de l'Expert, ce dernier devra faire ses meilleurs efforts pour rendre son rapport dans un délai de vingt (20) Jours Ouvrés à compter de l'acceptation de sa mission.

21.1.7.2. Missions de l'Expert

L'Expert sera, le cas échéant, chargé de prendre une décision en cas de désaccord entre les Parties :

- sur la réalité de l'Achèvement ;
- sur la liste des réserves ;
- sur la réalité de la levée des réserves.

Dans ces différentes hypothèses, l'Expert aura pour mission :

- Sur la réalité de l'Achèvement

L'Expert devra apprécier et dire si les Travaux - Bailleur étaient Achevés ou non au sens de l'Article 21.1.4.1. au jour de la constatation de l'Achèvement, avec ou sans réserves.

Si l'Expert conclut qu'à la date indiquée dans la Convocation, les Travaux - Bailleur n'étaient pas Achevés, l'Expert devra déterminer quels sont les travaux indispensables au constat de l'Achèvement. En ce cas, le Bailleur s'engage à réaliser les travaux mis à sa charge par l'Expert pour parvenir à l'Achèvement et, une fois ces derniers achevés, convoquera le Preneur à une nouvelle visite de constatation de l'Achèvement dans les conditions prévues à l'Article 21.1.5.2. ci-avant. Cette visite aura lieu en présence de l'Expert qui sera également convoqué. Un nouveau procès-verbal contradictoire sera alors établi durant cette visite. Dans cette hypothèse, les frais et honoraires résultant de l'intervention de l'Expert seront à la charge du Bailleur.

Pour le cas où une nouvelle difficulté surgirait au jour de cette nouvelle visite, la procédure d'expertise recevra à nouveau application jusqu'au constat de l'Achèvement par le Preneur ou par l'Expert.

- Sur la liste des Réserves

L'Expert devra apprécier si les réserves formulées par le Preneur et contestées par le Bailleur étaient fondées ou non au regard de la nature des Travaux de Construction du Bailleur. Si l'Expert confirme le caractère infondé des réserves, le Bailleur ne sera pas tenu de les lever. L'Expert établira à l'inverse la liste des réserves qu'il estime fondées devant être levées par le Bailleur. Cette liste s'imposera aux Parties. Dans le cas où toutes les réserves soulevées par le Preneur seraient fondées, les frais et honoraires résultant de l'intervention de l'Expert seront à la charge du Bailleur. Dans le cas où aucune des réserves soulevées par le Preneur ne seraient fondées, les frais et honoraires résultant de l'intervention de l'Expert seront à la charge du Preneur. Dans le cas où certaines réserves seulement soulevées par le Preneur seraient fondées, les frais et honoraires résultant de l'intervention de l'Expert seront partagés à parts égales entre les Parties.

- Sur la levée des réserves

L'Expert devra apprécier si les réserves, le cas échéant, confirmées par ses soins en cas de désaccord entre les Parties, ont été correctement levées ou non. Dans le cas où l'Expert considèrerait qu'aucune des réserves ne serait correctement levée, les frais et honoraires résultant de l'intervention de l'Expert seront à la charge du Bailleur. Dans le cas où l'Expert considèrerait que toutes les réserves en suspens sont correctement levées, les frais et honoraires résultant de l'intervention de l'Expert seront à la charge du Preneur. Dans le cas où l'Expert considèrerait que certaines réserves seulement seraient correctement levées, les frais et honoraires résultant de l'intervention de l'Expert seront partagés à parts égales entre les Parties.

Pour les réserves qui ne seraient pas correctement levées, l'Expert devra déterminer quels sont les travaux indispensables à leur levée. En ce cas, le Bailleur convoquera le Preneur à une nouvelle constatation de la levée des réserves après réalisation des travaux préconisés par l'Expert. Cette visite aura lieu en présence de l'Expert qui sera également convoqué.

Il est rappelé que, dans tous les cas, la décision de l'Expert s'imposera aux Parties, qu'elle sera exécutoire dès la notification que l'Expert en fera à chacune des Parties

par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et qu'elle ne pourra faire l'objet d'aucun recours.

21.1.8. Garanties des constructeurs

Les Immeubles 1 et 2 allant faire l'objet d'une restructuration, le Bailleur bénéficie des garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement des éléments d'équipement et de la garantie décennale, prévues et organisées par les articles 1792 à 1792-6 du code civil.

Pour permettre au Bailleur d'exercer ces garanties, le Preneur devra lui signaler tous désordres susceptibles d'être réparés dans le cadre des garanties des constructeurs ; en particulier, il devra signaler immédiatement tous désordres relevant de la garantie de parfait achèvement due au Bailleur par les entreprises ayant réalisé les Travaux-Bailleur.

De même, le Preneur s'interdit de faire intervenir dans les Immeubles d'autres entreprises que celles ayant réalisé les travaux encore sous garantie.

D'une manière générale, il notifiera au Bailleur tous désordres, malfaçons, défauts de finition ou de conformité dont il aura connaissance, pendant toute la durée du Bail, sous peine d'être tenu pour responsable de l'aggravation du dommage résultant de son silence ou de son retard.

Le Bailleur s'engage à intervenir auprès des constructeurs pour obtenir la réparation des désordres signalés.

A cette fin, le Preneur laissera aux experts, techniciens, entreprises et autres intervenants, accès aux Locaux Loués pour permettre la reprise des désordres.

22. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DU BAIL

1.30. GARANTIE AU PROFIT DU PRENEUR – DÉCLARATION DU BAILLEUR

Le Bailleur déclare :

- qu'il n'existe aucun obstacle, ni restriction d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition des Immeubles, notamment par suite de confiscation totale ou partielle, d'existence de droit de préemption non purgé, de droit de préférence non purgé, de cause de rescision, annulation, révocation ou action revendicative, d'expropriation ou de réquisition ou de préavis de réquisition, ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au Preneur un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à ce Bail.

1.31. SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le [••] et certifié à la date du [••], ne révèle aucune inscription.

Le Bailleur déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement ci-dessus visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

1.32. SERVITUDES

Le Preneur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les Immeubles, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le Bailleur, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux Présentes.

A ce titre, le Bailleur déclare qu'il n'a personnellement créé, conféré ni laissé acquérir aucune servitude sur les Immeubles et qu'à sa connaissance, les Immeubles ne sont grevés ni ne profitent d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols, les limitations administratives au droit de propriété, des règles d'urbanisme, des règlements administratifs ou autres, des titres de propriété et pour ce qui concerne spécifiquement l'Immeuble trois, de l'état descriptif de division en volumes.

Pour la parfaite information des Parties, sont ci-après littéralement rapportés les termes de l'article 1.2. de l'état descriptif de division en volumes relatif à l'Immeuble trois :

« 1-2 – SERVITUDES PARTICULIERES :

La présente division en volumes de l'ensemble immobilier s'accompagne de la création de servitudes particulières ci-après définies entre les différents volumes :

- *Le volume n°1 (fraction de volume V1-1) est grevé, au profit du volume n°2 :*
 - *d'une servitude de jour (uniquement pour les fenêtres du rez-de-chaussée de la fraction du volume V2-1 qui devront disposer de verre dormant fixe et dépoli).*
 - *d'une servitude de vue depuis les fenêtres existantes aux étages dudit volume n°2 (fractions de volume V2-1, V2-2, V2-3 et V2-5).*
- *Le volume n°2 (fraction de volume V2-1) est grevé, au profit du volume n°1, d'une servitude de passage pour sortie de secours (depuis le sous-sol du volume V1-3 et le rez-de-chaussée du volume V1-2). Cette servitude devra s'exercer dans la cour Nord-Est sur le trajet le plus court et le moins dommageable pour rejoindre la Rue Crébillon.*
- *Le volume n°2 (fraction de volume V2-1) est grevé, au profit du volume n°1 d'une servitude de vue (sur la cour Nord-Est) depuis les fenêtres existantes aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage dudit volume n°1 (fraction de volumes V1-2 et V1-3).*
- *Le volume n°2 (fraction de volume V2-4) est grevé, au profit du volume n°1, d'une servitude d'accroche du lustre de la salle des actes situé dans la fraction de volume V1-3. »*

[• •]

1.33. ETAT DES IMMEUBLES

Le Bailleur déclare :

- que les Immeubles ne sont pas insalubres, qu'ils n'ont fait l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou de confiscation ;
- que les Immeubles ne font pas l'objet d'injonction de travaux ;
- qu'il n'existe aucun sinistre en cours sur les Immeubles ;

- qu'il n'a réalisé ou fait réaliser aucuns travaux nécessitant une autorisation administrative sous réserve de ce qui sera éventuellement déclaré ci-après.

1.34. CONTENANCE

22.1.1. De l'assiette foncière

Le Bailleur ne donne au Preneur aucune garantie de contenance de l'assiette foncière des Immeubles, toute erreur de contenance en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devra faire le profit ou la perte du Preneur.

22.1.2. Des Immeubles

Il est précisé que les surfaces indiquées à l'Article 1.15. l'ont été à titre purement informatif.

Le Bailleur ne donne au Preneur aucune garantie de contenance des Immeubles, toute erreur de contenance en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devra faire le profit ou la perte du Preneur.

1.35. URBANISME

Sont demeurées ci-jointes et annexées au présent acte, les pièces suivantes dont le Preneur reconnaît avoir connaissance tant par la lecture qui lui en a été faite que les explications et éclaircissements reçus du notaire :

- Plan de situation,
- Modèle 1,
- [• •]

(Annexe n°14. **DOSSIER D'URBANISME**)

Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses risques et périls, de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes d'urbanisme et autres limitations administratives qui peuvent ou pourront grever les Immeubles et résulter des lois, décrets et ordonnances en vigueur et des plans d'aménagement, d'extension ou d'embellissement tant régionaux que communaux.

Le Preneur reconnaît expressément avoir parfaite connaissance de la situation de l'Immeuble au regard des règles d'urbanisme, tant par les documents qui lui ont été fournis que par les explications et éclaircissements reçus du notaire sur la portée, l'étendue et les effets de ses charges, prescriptions et limitations, et en fera son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur.

1.36. CONTENTIEUX

Le Bailleur déclare qu'il n'existe aucune procédure contentieuse, de quelque nature que ce soit, concernant les Immeubles.

1.37. OBLIGATION D'ENTRETIEN ET DE MAINTENANCE DES CONSTRUCTIONS

D'une manière générale, le Preneur s'engage à conserver les Immeubles en bon état d'entretien et de propreté à compter de la prise d'effet du Bail Emphytéotique Administratif et pour toute la durée de celui-ci, tant à l'intérieur des bâtiments, en ce compris les sous-sols, qu'en façade.

Le Preneur sera tenu d'assurer à ses frais et sous sa responsabilité les réparations

locatives et tous travaux d'entretien, y compris des grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil, les normes en vigueur et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments d'équipement au fur et à mesure que cela s'avèrera nécessaire.

Par dérogation, pour ce qui concerne les Immeubles un et deux en Tranche Deux du Bail Emphytéotique visée à l'Article 16, les Parties conviennent que les réparations visées à l'article 606 du Code civil, seront financièrement prises en charge par le Bailleur, dans la limite de deux millions d'euros toutes taxes comprises (2.000.000,00 EUR TTC). Au-delà de ce montant, le coût des grosses réparations restera à la charge du Preneur.

Il est ici précisé que le Preneur a accepté de prendre à sa charge l'intégralité des dépenses liées aux réparations et travaux de l'Immeuble trois pendant toute la durée du Bail Emphytéotique, compte tenu de l'absence de charges liées à l'entretien de la toiture du bâtiment principal de l'Immeuble trois.

Le Preneur devra dans tous les cas de travaux de modification, amélioration, réfection, remplacement des installations, respecter toute réglementation s'y rapportant.

Le Preneur devra faire effectuer, à ses frais, les contrôles ou diagnostics légaux ou réglementaires. Le Preneur devra également réaliser les travaux de mise aux normes des locaux qui s'imposent au propriétaire du fait d'une disposition légale ou réglementaire en fonction de la destination des Immeubles.

Le Preneur sera responsable de tous dégâts occasionnés par les neiges, les gelées, les fouilles ou toutes autres causes d'engorgement et de fuites au travers des toitures et murs, et devra faire procéder à l'enlèvement des neiges, au nettoyage des chéneaux et des gouttières, à la préservation des conduites et tout autre élément constituant les Immeubles.

L'entretien extérieur des Immeubles devra être effectué régulièrement. Le procédé utilisé pour cette opération ne devra pas nuire à la solidité des Immeubles et devra, le cas échéant, être conforme aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le Preneur répondra de l'incendie ou de tout autre sinistre affectant les constructions édifiées sur l'Immeuble quelle qu'en soit la cause ; en cas de sinistre, le Preneur sera tenu de respecter les stipulations de l'Article 1.38.

1.38. OBLIGATIONS DU PRENEUR EN CAS DE SINISTRE

En cas de sinistre partiel ou total pendant la durée du Bail Emphytéotique Administratif, le Preneur sera tenu d'aviser le Bailleur dans les meilleurs délais de sa survenance ou de la date à laquelle il en a connaissance et de faire dans les conditions et délais prévus par chaque police d'assurance, toutes déclarations aux compagnies d'assurances.

Dans les cinq (5) Jours Ouvrés suivant l'information donnée au Bailleur, les Parties conviennent d'organiser une rencontre afin d'étudier ensemble pendant un délai de quarante-cinq (45), les solutions envisageables afin d'assurer le maintien des services du Preneur à Dijon.

1.39. MISE À DISPOSITION PONCTUELLE AU PROFIT DE LA VILLE DE DIJON

Pendant toute la durée du Bail Emphytéotique, le Preneur se réserve la possibilité de mettre à disposition à titre gratuit au profit du Bailleur, la Salle des Actes dépendant de l'Immeuble trois, dans la limite de quinze (15) jours non consécutifs par an.

A cette fin, le Bailleur devra adresser au Preneur une demande écrite, en respectant un préavis minimum d'un mois. Le cas échéant, la mise à disposition ponctuelle de la Salle des Actes, ne pourra intervenir qu'en dehors des périodes des réunions institutionnelles du Preneur au profit du Bailleur. Le Bailleur aura la possibilité de solliciter la mise à disposition de la Salle des Actes au profit de toute personne n'ayant pas d'intérêt ou d'objectif contradictoires avec l'activité de l'OIV.

Cette mise à disposition s'effectuera sous la seule et entière responsabilité et charge de la Ville de Dijon.

23. MONUMENTS HISTORIQUES

L'Immeuble un est inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques conformément à l'inscription prise par arrêté du 29 octobre 1928, dont une copie est demeurée ci-annexée.

(Annexe n°15. **COPIE DE L'ARRÊTÉ DU 29 OCTOBRE 1928**)

La cour d'honneur ornée de pavés ainsi qu'une partie du jardin à l'arrière sont également des espaces soumis à protection particulière dans le cadre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Dijon.

L'Immeuble deux, ancienne crèche, est également inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques conformément à l'arrêté du 29 octobre 1928, susvisé.

Ledit arrêté précise ce qui suit littéralement rapporté :

« (...) »

Article premier

L'hôtel d'Esterno sis 1-3 rue Monge à DIJON (Côte d'Or) et appartenant à la Ville de Dijon est inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Art. 2

Le présent arrêté sera notifié au Préfet du département pour les archives de la préfecture et au maire de la commune. »

Le Preneur déclare être informé de l'obligation de ne procéder à aucune modification de l'immeuble ou partie de l'immeuble inscrit, sans avoir, quatre (4) mois, auparavant, avisé l'autorité administrative de son intention et indiqué les travaux qu'il se propose de réaliser.

Le Bailleur déclare n'avoir jamais effectué de travaux sur l'Immeuble trois inscrit sans autorisation préalable. Il déclare également n'avoir jamais été sommé par le service compétent des affaires culturelles d'effectuer des travaux sur ledit Immeuble.

L'Immeuble trois est classé monument historique aux termes d'un arrêté n°MH. 94-IMM.093 en date du 18 juillet 1994, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 28 novembre 1994 volume 1994P numéro 12547. Une copie de cet arrêté est demeurée ci-annexée.

(Annexe n°16. **COPIE DE L'ARRÊTÉ DU 18 JUILLET 1994**)

Ledit arrêté précise ce qui suit littéralement rapporté :

« Article 1^{er}. – Est classé parmi les Monuments Historiques, en totalité, l'Hôtel Despringles (ancien Hôtel de l'Académie de DIJON) sis 51, rue Monge (anciennement rue Crébillon) à DIJON (Côte d'Or) situé sur la parcelle n°48 d'une contenance de 31 a 13 ca, figurant au cadastre section CX et appartenant à la commune par acte passé antérieurement au 1^{er} janvier 1956.

Article 2. – Le présent arrêté se substitue aux arrêtés d'inscription sur l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques susvisés des 16 juin 1928 et 3 juin 1991 ;

Article 3. – Il sera publié au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble classé.

Article 4.- Il sera notifié au Préfet du département et au Maire de la commune propriétaire, intéressés, qui seront responsables, chacun en ce qui le concerne, de son exécution.

(...) »

En outre, il résulte de la consultation de la base Mérimée, ce qui suit littéralement rapporté :

[• •]

Une copie de la consultation de la base de données Mérimée est demeurée ci-annexée.

(Annexe n°17. **RÉSULTAT DE LA CONSULTATION DE LA BASE DE DONNÉES MÉRIMÉE**)

Par suite de ce qui précède, le Bailleur sera tenu de notifier au Préfet de Région, dans les quinze (15) jours de la signature de l'acte, en application des articles L. 621-16 et R.621-49 du Code du Patrimoine, la copie du Bail Emphytéotique Administratif. La notification devra mentionner le nom et le domicile du Preneur ainsi que la date du Bail.

Le Preneur déclare avoir été parfaitement informé, notamment par le Bailleur et le Notaire soussigné, des obligations résultant pour lui des prescriptions de la décision d'inscription et de classement des Immeubles au titre des monuments historiques ci-dessus rappelée dont il reconnaît détenir une copie. A cet égard, le Preneur déclare avoir parfaite connaissance que toute réparation, restauration, agrandissement, démolition, construction devront être soumises à l'autorisation préalable du service compétent des affaires culturelles.

Il déclare connaître celles résultant, en général, de la législation et de la réglementation régissant les monuments historiques inscrits ou classés, notamment en ce qui concerne l'exécution de travaux sur, dans ou aux abords des Immeubles, la constitution de servitudes, l'affichage publicitaire ou l'implantation d'enseigne et de préenseigne.

Enfin, le Preneur s'engage à ouvrir au public lors des Journées européennes du Patrimoine : partie de l'Immeuble un (salons du rez-de-chaussée) et de l'Immeuble trois.

24. CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'IMPOSITION DES IMMEUBLES

1.40. IMPÔTS ET CHARGES

Le Bailleur déclare qu'il est à jour du paiement de l'ensemble des taxes dont il est redevable au titre de la propriété des Immeubles.

Le Preneur déclare que ses avoirs, revenus et autres biens sont exonérés de tous impôts directs aux termes de l'accord du 20 janvier 1965 entre le Gouvernement de la République française et l'OIV relatif au siège de l'OIV.

1.41. FRAIS

Tous les Frais de la Promesse et du Bail ainsi que leurs suites et leurs conséquences seront intégralement à la charge du Bailleur, en ce compris le coût de la copie exécutoire à délivrer au Bailleur, et les émoluments dus au Notaire Soussigné et au Notaire Participant.

25. REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

1.42. DIAGNOSTICS TECHNIQUES

25.1.1. Pour ce qui concerne les Immeubles un et deux

Compte tenu des Travaux – Bailleur que le Bailleur envisage de réaliser sur l'Immeuble un et l'Immeuble deux préalablement à la signature du Bail Emphytéotique Administratif, le Preneur dispense le Bailleur de lui remettre ce jour, le dossier de diagnostics techniques prévu par les articles L. 271-4 à L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Cependant, pour la bonne information du Preneur, le Bailleur déclare avoir remis dès avant ce jour au Preneur qui le reconnaît, les documents suivants :

- Un diagnostic architectural et sanitaire réalisé par le Cabinet NEUFVILLE – GAYET ARCHITECTES, dont le siège social est à Paris (75011) 7 bis impasse de Mont-Louis, en novembre 2021, dans le cadre de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage qui lui a été confié par la Commune de Dijon ;
- Un diagnostic plomb avant travaux établi par la société AC ENVIRONNEMENT, dont le siège social est à Riorges (42153) 64 rue Clément Ader, en date du 19 novembre 2021 ;
- Un rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant réalisation de travaux dans un immeuble bâti établi par la société AC ENVIRONNEMENT, dont le siège social est à Riorges (42153) 64 rue Clément Ader, en date du 25 novembre 2021 ;
- Un diagnostic technique des structures réalisé par la société SOCNA, dont le siège social est à Dijon (21000) 21 rue Beaumarchais, en date du 3 décembre 2021 ;
- Un audit des installations électriques « Phase diagnostic » réalisé par la société RAMOND BUREAU D'INGENIERIE, dont le siège social est à Colombes (92700) 1-3 boulevard Charles de Gaulle, en date du 25 novembre 2021 ;

- Un audit des installations de plomberie réalisé par la société OPIT, dont le siège social est à Vertou (44120) 17 route de la Gourtière, en date du 22 octobre 2021 ;
- Deux diagnostics des installations thermiques, l'un portant sur l'Immeuble un, l'autre sur l'Immeuble deux, réalisé par la société ALTER-BATIR, dont le siège social est à Paris (75019) 11 rue de l'Escaut, en novembre 2021 ;
- Un diagnostic thermique et environnemental réalisé par la société P-TREMA, dont le siège social est à Bagnolet (93170) 26 rue Edouard Vaillant, en date du 30 novembre 2021.

25.1.2. Pour ce qui concerne l'Immeuble trois

Les Parties entendent faire application des dispositions des articles L. 271-4 à L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation pour ce qui concerne l'Immeuble trois.

Ledit dossier de diagnostic technique comprenant, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent :

1° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;

2° L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;

3° L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 126-24 du présent code ;

4° L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-9 du présent code ;

5° Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;

6° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 126-26 du présent code ;

7° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 ;

8° Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique ;

9° Dans les zones prévues à l'article L. 131-3, l'information sur la présence d'un risque de mэрule.

10° Lorsque le bien est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes prévu à l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme, un document comportant l'indication claire et précise de cette zone ainsi que les autres informations prévues au I de l'article L. 112-11 du même code.

25.1.2.1. Constat des risques d'exposition au plomb

Le Bailleur déclare que l'Immeuble trois est affecté pour sa totalité à un usage autre que l'habitation, par suite, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique.

25.1.2.2. Réglementation relative à l'amiante

L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante visé à l'article L 1334-13 du Code de la santé publique a été réalisé et communiqué par le Bailleur au Preneur.

En application de l'article R 1334-29-5 du Code de la santé publique, il a été établi le dossier technique amiante, lequel doit être communiqué notamment à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans le Bien.

Conformément à l'article R 1334-29-7 du Code de la santé publique est demeuré ci-annexé le dossier technique amiante comprenant le(s) rapport(s) de repérage des matériaux et produits des listes A et B et (ii) la fiche récapitulative.

(Annexe n°18. **DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE**)

Le Preneur déclare avoir parfaite connaissance de ce document par la remise qui lui en a été faite dès avant ce jour et vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur.

25.1.2.3. Etat relatif à la présence de termites

L'état mentionnant la présence ou l'absence de termites visé à l'article L 133-6 du Code de la construction et de l'habitation a été réalisé et communiqué par le Bailleur au Preneur. Une copie de cet état est demeurée ci-annexée.

(Annexe n°19. **ETAT PARASITAIRE**)

25.1.3. Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique (DPE) établi, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est demeuré ci-annexé.

(Annexe n°20. **DPE**)

Précisions étant ici faites :

- que le DPE n'a, à ce jour, qu'une valeur informative,
- que la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite Loi ELAN) supprime le caractère informatif du DPE et rend ses informations, à l'exception des recommandations du diagnostiqueur, opposables au Bailleur à compter du 1er juillet 2021.

25.1.4. Etat de l'installation intérieure de gaz

Le Bailleur déclare que l'Immeuble trois est affecté pour sa totalité à un usage autre que l'habitation, par suite, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation.

25.1.5. Etat de l'installation intérieure d'électricité

Le Bailleur déclare que l'Immeuble trois est affecté pour sa totalité à un usage autre que l'habitation, par suite, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation.

25.1.6. Etat relatif au risque de mэрule

L'Immeuble trois étant situé en dehors d'une zone délimitée en application de l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte du dossier d'urbanisme sus-visé, il n'a pas été établi d'état relatif à la présence ou l'absence d'un risque de mэрule.

1.43. PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT

Le Bailleur déclare que les Immeubles ne se trouvent pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aэrodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte de l'état des risques et pollutions ci-dessus visé et annexé (Annexe n°[• •]).

1.44. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (ERP)

25.1.7. Rappel des textes

Les Parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire Soussigné des dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, modifié par l'article 40 de l'ordonnance n° 2016-128, du 10 février 2016, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - 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.

V. - 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.

VI. - Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. - Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime. »

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 125-5 III du Code de l'environnement et portant désignation de la Commune de Dijon, en qualité de commune exposée aux risques naturels, miniers et technologiques, et fixant les modalités d'information des acquéreurs de biens immobiliers concernant les risques précités, est intervenu le 27 janvier 2017.

25.1.8. Déclarations du Bailleur

En conséquence, le Bailleur a fait établir le [••] 2023, l'état des risques et pollutions prescrit par les dispositions des articles L. 125-5 et R. 125-26 du Code de l'environnement.

Il résulte dudit état des risques et pollutions que :

- Les Immeubles sont / ne sont pas situés dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) prescrit, approuvé ou appliqué par anticipation,
- Les Immeubles sont / ne sont pas situés dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM) prescrit, appliqué par anticipation ou approuvé,

- Les Immeubles sont / ne sont pas situés dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) prescrit, appliqué par anticipation ou approuvé,
- Les Immeubles sont / ne sont pas situés en zone de niveau 3 d'exposition au radon,
- Les Immeubles sont situés dans une commune classée en zone de sismicité [••] [•••],
- Les Immeubles sont / ne sont pas situés dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS),
- L'information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique, est donnée dans l'Acte.

Le Bailleur déclare que les Immeubles ne sont pas concernés par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des Plan de Prévention des Risques (PPR).

Le Preneur reconnaît avoir pris connaissance de l'état des risques et pollutions, des arrêtés préfectoraux et de la cartographie y afférente, tant par la lecture qui en a été faite par le Notaire Soussigné que par les explications fournies par ce dernier.

Une copie dudit état des risques et pollutions, de l'arrêté préfectoral et de la cartographie y afférente, est demeurée ci-annexée.

(Annexe n°21. **ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS**)

Déclarations du Bailleur sur les sinistres

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'environnement, le Bailleur déclare que pendant la période où il a été propriétaire, les Emprises n'ont 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 (état de catastrophe technologique ou naturelle) et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

1.45. RADON

En application d'un arrêté ministériel en date du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français, le territoire national a été divisé en trois (3) zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols.

Le Preneur est informé qu'au regard de la liste arrêtée par référence aux délimitations administratives, issues du Code officiel géographique de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), en vigueur à la date du 1^{er} janvier 2016, telle qu'elle résulte de l'arrêté ministériel en date du 27 juin 2018, les Immeubles ne sont pas situés en zone radon de niveau 3.

26. ENVIRONNEMENT

1.46. ETAT ENVIRONNEMENTAL DES IMMEUBLES - SECTEUR D'INFORMATION SUR LES SOLS (SIS)

26.1.1. Rappel des textes

Le Notaire Soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement, modifiées par la loi n° 2014-366, du 24 mars 2014, ci-après littéralement relaté :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé

en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer.

L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »

26.1.2. Déclarations du Bailleur

Le Bailleur déclare qu'à ce jour les Immeubles ne sont pas situés en secteur d'information sur les sols, ainsi que cela résulte notamment de l'état des risques et pollutions (Annexe n°[• •]).

Dans l'attente de l'élaboration par l'Etat, des secteurs d'informations sur les sols mentionnés à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement, le Bailleur déclare que les informations environnementales dont il dispose sont exposées aux Articles suivants relatifs aux installations classées pour la protection de l'environnement et aux déchets.

1.47. ETAT ENVIRONNEMENTAL DES IMMEUBLES — INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

26.1.3. Rappel des textes

Le Notaire soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement modifiées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 et ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, 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 atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre le Notaire rappelle qu'aux termes de l'article 1602 du Code civil, « le vendeur est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige. Tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur ».

26.1.4. Déclarations du Bailleur

Le Bailleur reconnaît avoir été informé par son notaire de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur l'immeuble objet des présentes d'installations classées soumises à autorisation, enregistrement, ou qui auraient dû l'être.

Par suite il déclare ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation, enregistrement, ou qui aurait dû l'être sur les lieux objet des présentes.

Le Bailleur a en outre effectué des vérifications auprès des bases de données suivantes :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS),
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL),
- La base des installations classées du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Il est ressorti de la consultation de ces bases de données publiques l'existence d'une ou plusieurs fiches concernant les Immeubles : [• •]

Et l'existence de [• •] fiches, à proximité des Immeubles, savoir : [• •]

Une copie de l'ensemble de ces consultations est demeurée ci-annexée aux présentes.

(Annexe n°22. **RÉSULTAT DE LA CONSULTATION DES BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES**)

En outre le Bailleur a consulté la DREAL Bourgogne Franche-Comté, et les informations suivantes ont été communiquées :

[• •]

L'ensemble de la documentation dont dispose le Bailleur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement a été remise au Preneur dès avant ce jour, ce que celui-ci reconnaît.

26.1.5. Déclarations du Bailleur au titre de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement

Le Bailleur reconnaît avoir été informé par son notaire de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur l'immeuble objet des présentes d'installations classées soumises à autorisation, enregistrement, ou qui auraient dû l'être.

Le Bailleur déclare :

- qu'il ne dispose d'aucune information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée soumise à autorisation ou enregistrement autre que ce qui est indiqué le cas échéant ci-avant ;
- qu'à sa connaissance les activités exercées dans les Immeubles n'ont pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L. 514-20 du Code de l'environnement.

26.1.6. Convention des Parties

Les Parties conviennent expressément que le Preneur fera son affaire personnelle des

éventuelles mesures de remise en état nécessaires à la compatibilité de l'état environnemental du site avec son dernier usage connu ou convenu qui pourront, le cas échéant, être prescrites par l'autorité administrative compétente en application des dispositions des articles R. 512-39-4, R. 512-46-28 et R. 512-66-2 du Code de l'environnement en tant qu'ils portent sur la cessation d'activité.

1.48. ETAT ENVIRONNEMENTAL DES IMMEUBLES – DÉCHETS

26.1.7. Rappel des textes

Le Notaire soussigné attire l'attention des Parties sur les dispositions de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Au sens du présent chapitre, on entend par déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire [...] ».

Etant ici précisé que l'article L. 541-4-1 du Code de l'environnement dispose que :

*« Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre :
Les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente [...] ».*

Il est précisé à ce titre, à l'attention du Preneur, qu'il résulte des dispositions susvisées, que les terres polluées qui viendraient à être excavées seraient soumises à la réglementation des déchets.

Le cas échéant, elles devraient faire l'objet d'une évacuation dans une installation de traitement de déchets appropriée (articles L. 541-1 à L. 542-14 et D. 541-1 à R. 543-224 du Code de l'environnement).

En revanche, tant que les terres ne sont pas excavées, elles ne constituent pas des déchets au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement.

Le Notaire soussigné informe également les Parties que conformément à l'article L. 541-2 du code de l'environnement, *« tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre ».*

La gestion des déchets comporte, au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement, les opérations de collecte, transport, valorisation et élimination, plus généralement toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final.

26.1.8. Déclarations du Bailleur

Par suite le Bailleur déclare ne pas connaître l'existence de déchets au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement.

Concernant l'état du sol et en particulier la présence de terres polluées non excavées, le Bailleur déclare qu'il n'a pas été diligenté d'étude environnementale préalable aux présentes.

1.49. TRANSFORMATEUR À PYRALÈNE

Le Notaire soussigné a rappelé aux Parties les dispositions des articles R. 543-17 à R. 543-41 du Code de l'environnement.

Il résulte de ces dispositions, et en particulier de celles de l'article R. 543-20 du Code de l'environnement, que la détention d'appareils contenant des PCB ou tout mélange de ces substances dont la teneur ou la teneur cumulée est supérieure à 500 ppm en masse, est interdite.

Concernant les appareils contenant des PCB d'une teneur inférieure à ces seuils, il résulte des dispositions de l'article R. 543-21 du Code de l'environnement qu'il est interdit de détenir des appareils dont le fluide contient entre 50 et 500 ppm de PCB (partie par million en masse - soit entre 0,005% et 0,05% en poids) :

- à partir du 1er janvier 2017 si l'appareil a été fabriqué avant le 1er janvier 1976 ;
- à partir du 1er janvier 2020 si l'appareil a été fabriqué après le 1er janvier 1976 et avant le 1er janvier 1981 ;
- à partir du 1er janvier 2023 si l'appareil a été fabriqué après le 1er janvier 1981.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe, dans les Immeubles qui feront l'objet du Bail Emphytéotique au profit du Preneur, aucun appareil dont le fluide contient des PCB/PCT (à savoir des polychlorobiphényles, monométhyl-tetrachlorodiphényl méthane, monométhyl-dichloro-diphényl méthane, monométhyl-dibromodiphényl méthane ou polychloroterphényles).

1.50. ABSENCE DE MINES OU CARRIÈRES

Le Notaire soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L. 154-2 du Code minier ci-après relatées :

« Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée 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. A défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente. Les dispositions du présent article s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente. Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article.»

Le Bailleur :

- déclare ne pas avoir personnellement exploité une mine sur les lieux objet des présentes ;
- déclare qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée sur le tréfonds des Immeubles.

27. ORIGINE DE PROPRIETE

1.51. POUR CE QUI CONCERNE LES IMMEUBLES UN ET DEUX

- Acquisition sur les Consorts d'Esterno

La Ville de Dijon est propriétaire des biens et droits immobiliers par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de :

Monsieur Ferdinand Victor Olivier Comte d'Esterno, propriétaire, et de lui autorisée Madame Jeanne Marie Denise de Galard-Brassac de Béarn, sa femme, demeurant

ensemble au château de la Vesvre, commune de la Selle, canton de Lucenay (Saône et Loire).

Madame Louise Amélie d'Esterno, épouse assistée et autorisée de M. Gontran Marie Médard de Chabot, propriétaire demeurant au château de la Grande-Borde, commune de Gault, arrondissement de Vendôme.

Et Madame Victorine Régine d'Esterno, épouse assistée et autorisée de M. Guillaume Denis Marie Paul de Champeaux de la Boulaye, propriétaire avec lequel elle demeure au château de la Boulaye, commune de la Petite Verrière, canton de Lucenay.

Suivant acte reçu par Maître Pierre Ferdinand Léon Ibled et Maître Louis Ernest Rouget, notaires à Dijon, le 8 février 1884 moyennant le prix de 250.000 francs laquelle somme était stipulée payable aux vendeurs en dix termes égaux de 25 000 francs chaque, dont le premier terme était exigible dans un délai de quatre mois à dater de l'acte de vente, et dont les autres termes devaient acquittés d'année à autre, le 8 février, à commencer le 8 février 1885.

Avec intérêt à raison de 5% par an sans retenue lesquels avaient cours à compter de l'acte, devaient décroître au fur et à mesure des versements effectués sur le principal et payables jusqu'à parfaite libération, avec chaque terme du prix principal.

Tous paiements en principal et intérêts devaient être effectués à Dijon à la Recette Municipale, entre les mains et sur les quittances des vendeurs ou de leur fondé de pouvoir.

- Etablissement de la propriété antérieure de l'Hôtel

I – L'hôtel dépendait de la succession de M. Ferdinand Charles Honoré Philippe Comte d'Esterno, Chevalier de la Légion d'Honneur, en son vivant propriétaire, demeurant au château de la Vesvre, commune de la Selle, décédé à Paris le 15 mai 1883, (deuxième arrondissement) et il appartenait par indivis à M. Le Comte d'Esterno, à Mesdames de Chabot et de Champeaux de la Boulaye, susnommés, à chacun pour un tiers, en qualité de seuls héritiers de feu M. Le Comte d'Esterno, leur père susnommé, ainsi qu'il résulte d'un acte de notoriété reçu par Maître Basdevant, notaire à Anost (Saône et Loire), le 24 décembre 1883, enregistré.

II - M. Ferdinand Charles Honoré Philippe Comte d'Esterno, avait recueilli lui-même ledit hôtel dans la succession de Madame Anne Marie Laurence Richard de Montaugé, sa mère, en son vivant propriétaire demeurant à Dijon, veuve de M. Anne Ferdinand comte d'Esterno, décédé à la Selle, le 14 février 1871 et de laquelle il a été seul et unique héritier ainsi que le constate un acte de notoriété reçu par Maître Ibled, notaire à Dijon, le 8 février 1884, de sorte que ledit hôtel appartenait en propre à M. Le Comte d'Esterno.

III - Ledit hôtel, à l'exception du bâtiment adjacent, ajouté ultérieurement, dépendant naguère des successions de M. Charles Richard de Montaugé, ancien conseiller au parlement de Bourgogne et de Madame Barbe Charlotte de Milieu, épouse de celui-ci, en leur vivant demeurant à Dijon, l'un et l'autre décédés depuis longtemps, laissant pour seules héritières, chacune pour moitié leurs deux filles :

Madame Anne Marie Laurance Richard de Montaugé, Comtesse d'Esterno susnommée ;

Et Madame Charlotte Adélaïde Richard de Montaugé, épouse de M. Jean Baptiste Marie Catherine Armand de Beuverand, Comte de La Loyère, Commandeur de la Légion d'Honneur de l'Ordre de Saint Louis, Grand Cordon de l'Ordre de Saint Ferdinand d'Espagne demeurant à Savigny sous Beaune et à Dijon.

Mesdames d'Esterno et de La Loyère sont devenues ainsi propriétaires par indivis dudit hôtel, et Madame de La Loyère s'est constituée en dot la moitié de l'immeuble

aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Borne, notaire à Dijon, le 23 octobre 1815, enregistré.

Madame la Comtesse d'Esterno, propriétaire de l'autre moitié de l'hôtel a fait l'acquisition de la moitié qui revenait à sa sœur suivant acte reçu par Maître Mugnier, notaire à Dijon, substituant Maître Chevalier son confrère aussi notaire en ladite ville le 20 mai 1844, sur les héritiers de Madame la Comtesse de La Loyère, décédée le 14 décembre 1830, et qui étaient:

M. Louis Joseph Armand de Beuverand de La Loyère propriétaire demeurant à Savigny-sous-Beaune.

M. Edouard Marie Jean Baptiste Armand de Beuverand de La Loyère propriétaire audit lieu.

Madame Anne Marie Nicolas Paul de Beuverand de La Loyère épouse de M. Charles Marie Vicomte de la Teysonnière propriétaire à Buellas (Ain).

Et M. Albérie Ferdinand Marie de Beuverand de La Loyère alors sous-lieutenant au quatrième régiment de Dragons, domicilié à Savigny ainsi que cela résulte de l'intitulé de l'inventaire fait après le décès de Madame la Comtesse de La Loyère par Maître Borne, notaire à Dijon, suivant acte reçu par lui en présence de témoins le 21 décembre 1830.

Madame la Comtesse d'Esterno s'est trouvée dès lors seule propriétaire de la totalité de l'hôtel et le prix de l'acquisition faite par elle sur les héritiers de sa sœur a été soldé depuis longtemps ainsi qu'il l'a été déclaré.

- Etablissement de la propriété antérieure du bâtiment adjacent à l'hôtel, dit « ancienne crèche »

Madame la Comtesse d'Esterno a fait l'acquisition du bâtiment adjacent à l'hôtel, savoir:

En ce qui concerne la première partie :

Premièrement, de la partie donnant sur la rue, de M. Maurice François Cattet, négociant demeurant à Dijon, célibataire majeur, suivant acte passé devant Maître Borne notaire à Dijon le 20 avril 1823, moyennant le prix de 7000 francs, dont 1000 ont été payés comptant, et le surplus le 21 mai 1823,

Une expédition dudit acte a été transcrite au bureau des hypothèques de Dijon le 24 avril de ladite année, volume 130, n°42.

I - M. Cattet susnommé avait acquis la portion de ladite maison vendue par lui de M. Claude Désiré Bermont propriétaire à Dijon, suivant acte passé devant Maître Millet notaire en ladite ville le 3 octobre 1821 transcrit le 15 du même mois, - sous réserve par le vendeur de la partie de ladite maison au fond de la cour.

III - M. Bermont était propriétaire de la totalité de cette maison pour en avoir fait l'acquisition suivant acte passé devant Maître Chenot et son collègue notaires à Dijon le 3 mars 1817 sur Madame Anne Florent, veuve de M. Emilland Bonnard, qui était procureur au Parlement de Bourgogne, demeurant à Dijon, Madame Jeanne Julie Bonnard, épouse de M. Jean Baptiste Petitjean, propriétaire à Dijon, et Madame Claudine Charlotte Bonnard épouse de M. Denis Fouquerand juge au tribunal civil de Beaune demeurant en ladite ville moyennant le prix de 9000 Francs.

II - Ladite maison appartenait par indivis aux venderesses, à Madame Veuve Bonnard comme ayant été commune en biens avec son défunt mari et à Mesdemoiselles Petitjean et Fouquerand, pour l'autre moitié, comme seules héritières dudit sieur Emilland Bonnard, leur père décédé. Elle avait été acquise par M. Et Madame Bonnard - Florent durant leur mariage sur Mademoiselle Marie Madeleine Bouillet demeurant à Dijon suivant acte passé devant Maître Bouché, notaire à Dijon, le 13 janvier 1777

contrôlé et insinué, et moyennant le prix de 4224 livres dont ledit acte contient quittance, et une rente ménagère de 600 livres éteinte depuis longtemps.

En ce qui concerne la seconde partie :

Deuxièmement, de la partie au fond de la cour, avec jardin et dépendances, sur M. Jean Baptiste Dubois, marchand de cristaux, et Madame Elisabeth Bourgerie, sa femme, demeurant à Dijon suivant acte reçu par Maître Mugnier, notaire à Dijon, le 13 janvier 1857, moyennant le prix de treize mille cinq cents francs, sur lequel il restait dû, en dernier lieu, sept mille cinq cents francs, appartenant à un bailleur de fonds suivant quittance subrogative passé devant Maître Roux notaire à Dijon, le 10 janvier 1863 et qui ont été soldés en l'année 1871.

Une expédition dudit acte a été transcrite au bureau de hypothèques de Dijon le vingt janvier 1857 Volume 463 n°109.

I - M. et Madame Dubois avaient acquis la part vendue par eux suivant procès-verbal d'adjudication reçu par Maître Virely notaire à Dijon le 10 mai 1853 sur M. Jean Dard, vigneron à Ancey et Dame Catherine Dard épouse de M. Pierre Theuriot et propriétaire audit lieu à Dijon, décédé le 2 avril 1853, aux termes du testament de celui-ci, déposé pour minute audit Maître Virely le 7 dudit mois d'Avril.

II - Mademoiselle Dard avait recueilli dans la succession de M. Bermont susnommé, dont elle était légataire universelle suivant acte déposé à Maître Mazeau notaire en ladite ville le 24 février 1838, ladite portion mise au fond de la cour qu'il s'était réservée dans la maison dont il s'agit et dont il était propriétaire comme il a été dit plus haut.

1.52. POUR CE QUI CONCERNE L'IMMEUBLE TROIS

L'assiette foncière de l'Immeuble trois appartient à la Ville de Dijon par suite des faits et actes suivants :

Pour la parcelle anciennement cadastrée section T n° 236

Vente par l'Université de France à la Ville de DIJON, suivant acte reçu par Me Charles Paulot le 24 novembre 1841, des bâtiments et dépendances connues sous le nom de « Hôtel de l'Académie ». Ledit acte a été transcrit le 8 janvier 1842 volume 299 n°90.

Pour la parcelle cadastrée anciennement T n°187

Vente par Monsieur et Mme NADALON à la Ville de DIJON suivant acte reçu par Me Ernest ROUGET et Me Arthur DARANTIERE, le 31 décembre 1877, transcrit le 14 janvier 1878, volume 1189 n°36.

Pour les autres parcelles cadastrées T n°186 et 188

Lesdites parcelles appartiennent à la Ville de Dijon antérieurement à 1956 et depuis le 19èmes siècle en vertu de titres qui n'ont pu être représentés par la Ville de Dijon et dont il n'a pu être retrouvé trace aux archives départementales de la Côte-d'Or.

28. GESTION DES IMMEUBLES PENDANT LA PERIODE INTERMEDIAIRE

Le Bailleur s'interdit, pendant toute la durée de la Promesse, de conférer aucun droit réel ou personnel, ni charge quelconque sur les Immeubles, de consentir aucun bail, location, comme, aussi, de n'y apporter aucun changement matériel affectant la

structure des constructions existantes sous réserve des dispositions de l'Article 21. et de conférer aucun contrat de travail qui deviendrait opposable au Preneur.

A compter de ce jour et jusqu'au terme de la Promesse, le Bailleur s'engage, à :

- Informer périodiquement le Preneur de tout changement substantiel qui pourrait affecter l'un des Immeubles,
- De façon générale, gérer les Immeubles à tout égard en personne raisonnable et dans le cours normal des affaires ;
- Adresser au Preneur toutes informations importantes et l'informer de toutes procédures contentieuses sur les Immeubles.

29. SURVENANCE D'UN SINISTRE PENDANT LA PERIODE INTERMEDIAIRE

Pour le cas où l'ensemble des Immeubles ferait l'objet d'un sinistre total entraînant leur disparition, la Promesse sera caduque sans indemnité de part ni d'autre.

Dans l'hypothèse où pendant la Période Intermédiaire, l'un des Immeubles ferait l'objet d'une disparition totale ou d'un dommage substantiel affectant plus de **50%** des Surfaces de Plancher de l'un des Immeubles («Dommage Substantiel»), les Parties conviennent d'organiser une rencontre afin d'étudier ensemble pendant un délai de quarante-cinq (45) Jours Calendaires, les solutions envisageables afin d'assurer la mise à disposition par le Bailleur au Preneur, de Locaux Temporaires, dans des délais compatibles avec le Calendrier visé à l'Article 7.4.

A l'issue de cet délai de quarante-cinq (45) Jours Calendaires, le Preneur pourra à son choix :

- Soit reprendre purement et simplement sa liberté et la Promesse sera caduque sans indemnité de part ni d'autre ;
Soit procéder à la réitération de la Promesse, sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives. Il est rappelé que dans cette hypothèse, l'indemnité versée sera employée par le Bailleur à la reconstruction, reconstitution ou remise en état de l'Immeuble sinistré.

Dans l'hypothèse où pendant la Période Intermédiaire, l'un des Immeubles ferait l'objet d'un sinistre partiel sans Dommage Substantiel, le Preneur devra procéder à la réitération de la Promesse, sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives. Il est rappelé que dans cette hypothèse, le Preneur sera subrogé dans le bénéfice des indemnités d'assurance couvrant la réparation du sinistre survenu qui seraient allouées au Bailleur, et devra faire son affaire personnelle de l'état sinistré de l'Immeuble à la date de signature du Bail Emphytéotique Administratif.

30. ENREGISTREMENT – PUBLICITE FONCIERE – INFORMATION

La Promesse sera conformément à l'article 635 1 1° du Code général des impôts enregistrée dans le délai d'un mois au droit de 25 € conformément aux dispositions de l'article 739 du Code général des impôts.

Le Preneur dispense expressément le Notaire Soussigné de faire publier les présentes au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais.

Les Parties confèrent à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- De signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements ;

- De dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

31. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile :

- Pour le Bailleur: Hôtel de Ville, Place de la Libération à Dijon (21000)
- Pour le Preneur : 12 parvis de l'Unesco à Dijon (21000)

Toutes les contestations qui pourront résulter des Présentes seront soumises au Tribunal administratif de Dijon.

32. ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

Le Preneur ne pourra substituer aucune personne physique ou morale dans le bénéfice de la présente Promesse.

33. AUTRES STIPULATIONS

1.53. LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DE CAPITAUX

Le Preneur déclare avoir effectué le paiement de toutes sommes aux présentes au moyen de ses fonds propres et, le cas échéant, de concours bancaires.

Il reconnaît par ailleurs avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L.561-1 à L.574-4 du Code monétaire et financier.

En application de ces dispositions, il déclare :

- que les fonds engagés par lui ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L.561-15-1 1er alinéa) ;
- que les opérations envisagées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L.561-16 1^{er} alinéa).

1.54. MENTION LÉGALE D'INFORMATION

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- 0 les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier,

les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

1 les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

2 les établissements financiers concernés,

3 les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

4 le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

5 les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Vos données personnelles sont également susceptibles d'être traitées par l'un des Offices notariaux de la marque Cheuvreux, agissant en qualité de responsable conjoint de traitement et assistant CHEUVREUX SAS dans le cadre de la réalisation des prestations notariales dont vous bénéficiez.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

1.55. AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité des conditions financières convenues ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

1.56. FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

1.57. RÉCAPITULATIF DES ANNEXES

- Annexe n°1. Pouvoirs du représentant du Bailleur
- Annexe n°2. Pouvoirs du représentant du Preneur
- Annexe n°3. Copie du procès-verbal d'état des lieux de sortie du 8ème corps d'armée 12 janvier 2001
- Annexe n°4. Arrêté de permis de démolir - Procès-verbaux de constat d'affichage et attestations de non-recours non retrait
- Annexe n°5. Arrêté de permis de construire - Procès-verbaux de constat d'affichage et attestations de non-recours non-retrait
- Annexe n°6. plans des Immeubles
- Annexe n°23. CERTIFICAT DE DÉSAFFECTATION DE L'IMMEUBLE UNERREUR : SOURCE DE LA RÉFÉRENCE NON TROUVÉE
- Annexe n°8. Avis domanial
- Annexe n°9. Courrier de la Préfecture de la Côte d'Or
- Annexe n°10. Dossier de demande du Permis de Construire
- Annexe n°11. Avant projet définitif (APD)
- Annexe n°12. Programme architectural, fonctionnel, patrimonial et environnemental
- Annexe n°13. Modèle de Fiche initiale TMS
- Annexe n°14. Dossier d'urbanisme
- Annexe n°15. Copie de l'arrêté du 29 octobre 1928
- Annexe n°16. Copie de l'arrêté du 18 juillet 1994
- Annexe n°17. Résultat de la consultation de la base de données Mérimée
- Annexe n°18. Dossier technique amiante
- Annexe n°19. Etat parasitaire
- Annexe n°20. DPE
- Annexe n°21. Etat des risques et pollutions
- Annexe n°22. Résultat de la consultation des bases de données environnementales

1.58. CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des Parties, personnes morales, dénommées dans l'Acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.