

Acte N° 203870

Dossier N° 25747

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,

LE

A DIJON (21000), 43, rue Devosge, au siège de l'Office Notarial,

Maître Nicolas JOUFFROY soussigné, notaire associé de la Société par actions simplifiée dénommée "JOUFFROY & FILEAS" titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à DIJON (21000), 43, rue Devosge,

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique sur support électronique, contenant :

PROMESSE SYNALAGMATIQUE DE VENTE

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

La VILLE DE DIJON, collectivité territoriale, personne morale de droit public, située dans le département de la Côte-d'Or, ayant son siège à DIJON (21000), Hôtel de Ville, identifiée sous le numéro INSEE 212102313.

Ci-après dénommée le « PROMETTANT ».

BENEFICIAIRE

La société dénommée **KAUFMAN & BROAD BOURGOGNE FRANCHE COMTE**, SARL nationale au capital de 100000,00 EUROS, ayant son siège social à LYON (69007), 19, rue Domer, identifiée au SIREN sous le numéro 828064667 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de LYON.

Ci-après dénommée le « BENEFCIAIRE ».

PRESENCE - REPRESENTATION

La VILLE DE DIJON est représentée par Monsieur Jean-Patrick MASSON, Conseiller délégué à l'énergie, au patrimoine municipal et à la rénovation thermique des bâtiments, agissant en vertu d'un arrêté municipal du 17 octobre 2022, déposé en Préfecture de la Côte d'Or le 17 octobre 2022,

spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal de Dijon en date du XXX, télétransmise en Préfecture de la Côte d'Or le XXX, dont un extrait est ci-annexé, ayant régulièrement fait l'objet sous huitaine des mesures de publicité prescrites par l'article L.2121-25 du code général des collectivités territoriales,

ladite délibération ayant été prise au vu de l'avis du Domaine en date du 26 juillet 2022, dont la validité a fait l'objet d'une lettre de prolongation du Domaine en date du 04 septembre 2023 pour une durée de six mois, ci-annexés.

- La société **KAUFMAN & BROAD BOURGOGNE FRANCHE COMTE** est ici représentée par Monsieur David LAMOTTE, Directeur Adjoint au Développement, agissant en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par Monsieur Sylvère HAMEL, le XXX, suivant procuration sous seing privé demeurée annexée aux présentes.

Monsieur Sylvère HAMEL agissant lui-même en qualité de cogérant de ladite société et en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale de la société en date du 21 avril 2023, demeuré joint aux présentes.

CAPACITE ET DECLARATION DES PARTIES

Les personnes morales parties aux présentes attestent par leurs représentants respectifs ès-qualités :

- qu'il n'existe aucun empêchement ou obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, contractuel ou judiciaire, à la réalisation de la vente objet du présent acte ;

Elles déclarent également par leur représentant respectifs ès-qualités :

- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;

- qu'elles ne font pas et n'ont jamais été frappé d'une procédure de sauvegarde judiciaire, règlement judiciaire, liquidation de biens, redressement judiciaire, cessation de paiement ou autres ;

- qu'elles n'ont pas fait l'objet d'une action en nullité et ne se trouvent pas en état de dissolution anticipée.

Les parties déclarent :

- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter et ce qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance, conformément à l'article 1112-1 du Code civil ;

- qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;

- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

Le PROMETTANT déclare :

- que le BIEN est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif ;
- n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat.

DESIGNATION DE LA LOI APPLICABLE

Les parties reconnaissent avoir été dument informées de la liberté de choix de la loi

applicable au présent acte et elles conviennent de le soumettre à la loi française.

EXPOSÉ

Dans le cadre de sa prospection foncière ayant pour objectif de réaliser des opérations immobilières d'aménagement et de construction, le BENEFCIAIRE souhaite acquérir des terrains situés sur la commune de DIJON (21000), appartenant à plusieurs propriétaires ainsi qu'à la Ville de DIJON afin de procéder au regroupement et remembrement de plusieurs parcelles et ainsi former un ensemble foncier cohérent et unique.

Ces parcelles sont cadastrées section BE n° 34 (477m²), BE n° 35 (477m²), BE 36 (303m²) et BE n° 37 (315m²), formant un tout indivisible de 1 572m².

En conséquence, les constructions comprises sur le BIEN objet des présentes sont destinées à être démolies par le BENEFCIAIRE.

Pour ces raisons, les parties se sont rapprochées pour conclure la présente promesse synallagmatique de vente.

Ceci exposé, il est passé à la convention objet des présentes

OBJET DU CONTRAT - ENGAGEMENT DES PARTIES

Par ces présentes, le PROMETTANT, en s'obligeant promet de vendre au BENEFCIAIRE, lequel s'engage à acquérir, aux conditions et délais ci-après fixés, les biens dont la désignation suit, sous réserve, s'agissant du BENEFCIAIRE de la réalisation des conditions suspensives.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

DESIGNATION DES BIENS

Sur la commune de DIJON (21000), 20, rue Antoinette Carré,

Une propriété bâtie d'une surface utile de l'ordre de 165 m², composée d'un rez-de-chaussée sans sous-sol et constituée d'une entrée, d'un bureau, d'une salle de réunion, d'un bloc sanitaire et d'une emprise à usage de stockage et de garage

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
BE	37	20, rue Antoinette Carré	0	03	15
<u>Contenance Totale :</u>			0ha 03a 15ca		

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Ci-après dénommé le « BIEN ».

Le notaire soussigné a établi la désignation qui précède, tant d'après les anciens titres de propriété que d'après les énonciations de toutes les parties, et avec la précision qu'aucune réserve n'a été faite sur cette désignation.

Le BENEFICIAIRE déclare dispenser le PROMETTANT ainsi que le notaire soussigné de faire plus ample désignation du BIEN et de ses éventuels éléments d'équipements, déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité dès avant ce jour.

PLAN

Une copie du plan du BIEN ci-dessus désigné est ci-annexée.

ABSENCE DE MOBILIER

Avec le présent BIEN ne sont vendus ni meubles ni objets mobiliers ni éléments de cuisine intégrée ou non, ainsi déclaré par les parties.

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

Le BIEN est vendu par VILLE DE DIJON à concurrence de la totalité en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

Le BIEN sera acquis, si la vente se réalise, par la société KAUFMAN & BROAD BOURGOGNE FRANCHE COMTE à concurrence de la totalité en pleine propriété.

EFFET RELATIF

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Hervé BRUCHON, notaire à DIJON, le 2 mai 1995 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DIJON I, le 5 mai 1995, volume 1995 P numéro 4721.

ABSENCE DE CLASSEMENT

L'acquisition de la Propriété par le PROMETTANT n'a pas été suivie de son affectation à l'usage du public ou d'un service public. La Propriété dépend, en conséquence, du domaine privé de la collectivité.

AFFECTATION

Le BENEFICIAIRE déclare vouloir destiner la Propriété, après démolition, à la construction d'un immeuble à usage d'habitation, intégrant d'autres biens à acquérir par le BENEFICIAIRE.

BORNAGE

Le PROMETTANT déclare que ladite Propriété n'a pas fait l'objet d'un bornage. Celui-ci sera effectué, s'il y a lieu, à la diligence et aux frais du BENEFICIAIRE, préalablement à la réitération des présentes par acte authentique.

PROPRIETE – JOUISSANCE

En cas de réalisation de toutes les conditions suspensives ci-après, le BENEFICIAIRE sera propriétaire de la Propriété le jour de la réitération des présentes par acte authentique.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle.

Le PROMETTANT déclare que la Propriété fait actuellement l'objet d'une occupation par une association, aux termes d'une convention consentie à titre précaire et révocable et s'engage à libérer la Propriété de toute occupation et location préalablement à la réitération.

AUTORISATIONS

Le PROMETTANT autorise le BENEFICIAIRE à effectuer, ou faire effectuer, à ses frais, risques et responsabilité exclusifs, tous sondages, études, expertises et démarches utiles à la réalisation de l'opération de construction, sous la réserve que ces interventions soient compatibles avec l'occupation actuelle de la Propriété.

Le BENEFICIAIRE devra en informer préalablement le PROMETTANT dans un délai suffisant. Il appartiendra alors au BENEFICIAIRE de prendre contact avec les différents gestionnaires de réseaux et de prendre toutes mesures de sécurisation nécessaires et de remise en état, pendant les interventions comme après leur achèvement.

Le PROMETTANT autorise dès à présent le BENEFICIAIRE à effectuer, ou faire effectuer, toutes démarches auprès de toutes administrations concernées.

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

Le PROMETTANT autorise le BENEFICIAIRE à implanter sur la Propriété, pour les besoins de sa commercialisation, des panneaux d'affichage, une bulle de vente ou plus généralement tout support nécessaire à la commercialisation du programme immobilier, sous réserve d'avoir obtenu les autorisations administratives qui s'avèreraient nécessaires. Celui-ci devra garantir le PROMETTANT de toutes les conséquences qui pourraient résulter de cette implantation.

DELAI

La présente promesse est consentie et acceptée pour une durée expirant **le 31 décembre 2024.**

En cas de réalisation des conditions suspensives entraînant la perfection du contrat de vente, les parties s'obligent à constater par acte authentique la réalisation définitive de la vente et de transfert de propriété au plus tard à cette date.

Toutefois, si, à l'expiration du délai fixé ci-dessus, certains des documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, ce délai serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

PROROGATION

Si à la date ci-dessus prévue du 31 décembre 2024 :

a) les autorisations administratives en cours d'instruction n'étaient pas obtenues, la date ci-dessus sera prorogée du temps nécessaire à leur obtention et à la purge tant du délai de recours des tiers, hiérarchique et gracieux augmenté du délai de notification prévu à l'article R.600-1 du code de l'urbanisme, que du délai de retrait administratif.

b) les autorisations administratives étaient obtenues, mais que le recours des tiers, hiérarchique et gracieux augmenté du délai de notification prévu à l'article R.600-1 du code de l'urbanisme ou le délai de retrait administratif ne soit pas expiré, la date ci-dessus éventuellement prorogée dans les conditions du a) sera prorogé du temps nécessaire à la purge de l'un ou l'autre de ces délais.

c) un recours était introduit contre les autorisations, la date ci-dessus éventuellement prorogée dans les conditions du a) et du b) serait prorogée de deux mois. Si à l'issue de ce nouveau délai le recours n'avait pu être levé, le BENEFICIAIRE pourra se prévaloir de la non réalisation de la condition suspensive relative au caractère définitif du permis de construire.

d) des prescriptions, notamment d'effectuer un diagnostic archéologique puis, le cas échéant, de réaliser des fouilles sont encore susceptibles d'intervenir dans le cadre de la réglementation en vigueur, ce délai sera de plein droit prorogé d'un délai d'un mois maximal pour permettre l'obtention de l'attestation prévue à l'article 22 du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002, justifiant de l'accomplissement des prescriptions du diagnostic et le cas échéant de fouilles et ne concluant pas à une obligation de conservation totale ou partielle du site ou encore à une modification de programme du BENEFICIAIRE.

Et ce, sans que la promesse ne puisse excéder le 15 MAI 2025.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

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

1- ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE

La Propriété est vendue dans son état actuel, que le BENEFICIAIRE déclare parfaitement connaître, sans garantie de la contenance indiquée, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte du BENEFICIAIRE.

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

2- SERVITUDES

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

DECLARATION DU PROMETTANT : Il déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur la Propriété et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la configuration du bien, de la loi, des règles d'urbanisme ou des titres de propriété.

3- ASSURANCES

En dérogation aux dispositions de l'article L. 121-10 du Code des Assurances, le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances multirisques, ne souhaitant pas que les polices en cours soient transférées à son profit et le PROMETTANT faisant son affaire personnelle de leur résiliation.

4- IMPOTS, TAXES, CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Le BENEFICIAIRE acquittera à compter du jour de réitération des présentes par acte authentique tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels la Propriété peut et pourra être assujettie, étant précisé qu'il s'engage à rembourser, prorata temporis, la fraction lui incombant des taxes et impôts ainsi concernés, à la première réquisition du PROMETTANT, tant que l'avertissement correspondant ne lui sera pas adressé à son nom propre.

5- CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

Le PROMETTANT procédera, à ses frais, à la résiliation de tous contrats et abonnements.

6- CONTRAT D’AFFICHAGE

Le PROMETTANT déclare qu'il n'existe aucun contrat d'affichage en cours concernant la Propriété.

PRIX

La vente, si elle se réalise, est consentie et acceptée moyennant le prix définitif de **CENT TRENTE TROIS MILLE EUROS (133 000 €)**.

Ce prix sera payable en intégralité et comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente réitérant les présentes, dont les frais, droits et émoluments seront à la charge du BENEFICIAIRE.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

La présente vente n'entre pas dans le champ d'application des plus-values, le PROMETTANT étant une collectivité publique non soumise à la loi portant imposition sur les plus-values immobilières des particuliers.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente promesse de vente est consentie, et acceptée, sous les conditions suspensives suivantes, ci-après numérotées.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement des obligations contractées produisent leurs effets.

Toute condition suspensive est réputée accomplie lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

1 - URBANISME

Que les documents d'urbanisme applicable à la date de délivrance du permis de construire ne révèlent aucune servitude susceptible de modifier notablement la configuration des lieux ou de le rendre impropre à la destination que le BENEFICIAIRE envisage de lui donner.

2 - PREEMPTION

Tous organismes ou collectivités publics ou privés et toutes personnes physiques et morales titulaires d'un droit de préemption devront renoncer à exercer ce droit.

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

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

Le BENEFICIAIRE, ou son représentant, adressera au titulaire du droit de préemption urbain la déclaration d'intention d'aliéner relative à la Propriété après la signature des présentes.

3 - SERVITUDES - HYPOTHEQUES

Les titres et l'état hypothécaire ne devront révéler aucune servitude conventionnelle ou



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

4 - ACTION EN REDUCTION OU REVENDICATION

L'origine de propriété doit être trentenaire et ne révéler aucune cause susceptible d'entraîner l'éviction du BENEFICIAIRE.

5 - AUTORISATION D'URBANISME

Le BENEFICIAIRE doit obtenir un permis de construire exprès purgé de tous recours et retrait pour la construction d'un programme immobilier portant sur la Propriété, ainsi que sur les biens situés 14, 16 et 18 rue Antoinette Quarre (parcelles BE 34, 35 et 36) qui seront acquis par le BENEFICIAIRE, devant répondre aux principales caractéristiques suivantes :

- surface de plancher totale minimum de 2 712 m².
- programmation maximum de 50 logements de typologies variées, disposant d'un 50 places de stationnement
- affectation de 20 % du nombre total de logements à des logements abordables selon les prescriptions du PLUi-HD : le BENEFICIAIRE s'engage à réaliser une commercialisation en accession abordable conformément à la définition figurant dans le document d'urbanisme laquelle est ci-après littéralement rapportée :

LOGEMENT ABORDABLE

Logements à loyer modéré et logements en accession abordable à la propriété.

LOGEMENT EN ACCESSION ABORDABLE À LA PROPRIÉTÉ

L'accession abordable à la propriété regroupe :

– Les produits « réglementés » ; il s'agit actuellement des produits suivants : Prêt Social de Location Accession (PSLA) et Bail Réel Solidaire (BRS) ou équivalents visés par la réglementation en vigueur, accession sécurisée réalisée par les bailleurs sociaux et les coopératives d'accession sociale, acquisitions bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat ou d'un taux de TVA réduit dont celles éligibles au titre des dispositions de l'ANRU, vente de logements conventionnés des bailleurs sociaux.

– Les produits privés (logements « clés en main », lots de terrain à bâtir, ...) vendus à des ménages acquéreurs de leur résidence principale sous les plafonds de ressources du Loyer Intermédiaire (LI) accession ou équivalent visé par la réglementation en vigueur.

LOGEMENT A LOYER MODÉRÉ

Il s'agit des logements locatifs tels que visés par l'article L-302-5 du code de la construction et de l'habitation entrant dans l'inventaire annuel réalisé par l'Etat au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), à l'exception des logements relevant de l'agrément Prêt Social de Location Accession (PSLA) et du Bail Réel Solidaire (BRS) ou équivalents visés par la réglementation en vigueur.

Le prix de vente plafond des cessions (parmi lesquelles figurent les « produits réglementés ») sera de 3 128 € HT par m² de surface habitable, annexes attachées aux logements comprises et hors stationnement et caves.

Le Bénéficiaire portera une attention particulière à une commercialisation dans les conditions de TVA réduite compte tenu de l'éligibilité du tènement foncier.

Ce prix sera indexé suivant la variation de l'indice BT01, l'indice de base étant celui de décembre 2022. Le BENEFICIAIRE tiendra informé le PROMETTANT de l'état d'avancement au fil de l'eau des ventes correspondantes.

- attribution pour chaque logement d'un prolongement extérieur privatif, de type loggia, balcon ou terrasse.

- respect d'une volumétrie limitée à R+5+attique en façade de l'avenue Raymond Poincaré et à R+1+attique/comble partiel en façade de la rue Antoinette Quarré, afin de présenter un épannelage marqué, se traduisant par la réalisation d'un bâti avec une volumétrie s'apparentant à celles de maisons côté rue Antoinette Quarré permettant de garantir une transition urbaine et architecturale adaptée avec les constructions existantes.

- garantie d'une matérialité de grande qualité, permettant de s'assurer d'une durabilité esthétique et technique dans le respect de la Charte partenariale de habitat adoptée par la Ville de Dijon par délibération du Conseil Municipal du 25 septembre 2023, visée ci-après.

- raccordement de l'opération au réseau de chaleur métropolitain pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire et optimisation de la performance thermique de l'enveloppe bâtie.

Le BENEFCIAIRE s'engage à ce que son programme immobilier réponde aux attendus globaux et aux objectifs incitatifs décrits dans la Charte partenariale de l'habitat

Avec l'accord du PROMETTANT, le BENEFCIAIRE déclare avoir déposé sa demande de permis de construire le 30 juin 2023, avec dépôt de pièces complémentaires le 28 septembre 2023.

Le permis de construire obtenu devra, pour que la condition soit considérée comme réalisée, être exprès et purgé de tous recours et retrait, à savoir ne pas faire l'objet :

- d'un retrait administratif dans un délai de 3 mois à compter de sa délivrance
- et/ou d'un recours de tiers, tant gracieux que contentieux, dans un délai de 2 mois à compter de l'affichage du permis de construire
- et/ou d'un recours hiérarchique préfectoral dans un délai de 2 mois à compter de sa réception en Préfecture

Pour la réalisation de cette condition, le BENEFCIAIRE s'engage à faire procéder à l'affichage du permis de construire dans les formes prévues à l'article R.424-15 du Code de l'urbanisme et à faire réaliser par huissier les trois constats d'affichage suivants, qui devront être communiqués au PROMETTANT : à la date de l'affichage, 1 mois à compter de l'affichage, 2 mois à compter de l'affichage.

En cas de recours d'un tiers contre le permis de construire, le BENEFCIAIRE sera tenu d'informer le PROMETTANT en lui produisant une copie des pièces y afférentes dans le mois de leur réception, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les Parties conviennent que la condition suspensive d'obtention d'un permis de construire définitif devra être réalisée au plus tard le 30 mai 2024.

Etant ici précisé que tout retard administratif dans l'instruction du permis de construire, n'ouvrira droit à aucune indemnité au profit du BENEFCIAIRE et aura pour effet de proroger d'autant les présentes sans que cette prorogation ne puisse le 15 mai 2025. Le dépôt d'un ou plusieurs permis modificatifs sera réputé sans incidence sur la réalisation des conditions suspensives et ne pourra donc reporter la réalisation de la vente.

6 - ACQUISITION DU SURPLUS DE L'ASSIETTE FONCIERE DU PROGRAMME

Le BENEFCIAIRE devra être propriétaire de la totalité des autres biens constitutifs du programme immobilier à réaliser, à savoir les biens cadastrés section BE n°34, n°35 et n°36, pour lesquels il déclare être bénéficiaire de promesses de vente en cours de validité.

Le BENEFCIAIRE réitérera l'ensemble des actes de vente des biens rappelés à l'Exposé de manière concomitante.

Les Parties déclarent entendre par concomitante : la régularisation des quatre actes de vente dans la même journée avec comme ordre de signature d'abord celle des PROMETTANT (avec la Ville en première position) et ensuite celle du BENEFCIAIRE sur chacun des quatre actes de vente.

A défaut de réitération concomitante, les présentes seront considérées comme caduques sans indemnité de part, ni d'autre.

7 - ETUDE DE SOLS

Le BENEFCIAIRE s'engage à faire réaliser une étude géotechnique, à ses seuls frais et responsabilités, dans un délai de 3 mois à compter de ce jour. Il est toutefois rappelé que cette intervention doit être compatible avec la situation d'occupation temporaire de la Propriété.

Cette étude ne devra pas révéler de sujétions susceptibles de remettre en cause l'équilibre financier ou les caractéristiques du programme immobilier envisagé, telles que recours à des techniques d'adaptation au sol excédant celles normalement utilisées pour un programme immobilier similaire. Dans le cas contraire, le BENEFCIAIRE aura la possibilité de renoncer à l'acquisition ou de proposer de nouvelles modalités de réalisation du projet, lesquelles devront avoir fait l'objet d'une validation par le PROMETTANT dans le mois suivant la proposition faite par le BENEFCIAIRE. En l'absence de validation, le programme immobilier sera abandonné, sans indemnité de part, ni d'autre.

8 - DIAGNOSTIC POLLUTION

Le BENEFCIAIRE s'engage à faire réaliser un diagnostic pollution, à ses seuls frais et responsabilités, dans un délai de 3 mois à compter de la signature des présentes. Il est toutefois rappelé que cette intervention doit être compatible avec la situation d'occupation temporaire de la Propriété.

Ce diagnostic ne devra pas révéler de sujétions susceptibles de remettre en cause l'équilibre financier ou les caractéristiques du programme immobilier envisagé. Dans le cas contraire, le BENEFCIAIRE aura la possibilité de renoncer à l'acquisition ou de proposer de nouvelles modalités de réalisation du projet, lesquelles devront avoir fait l'objet d'une validation par le PROMETTANT dans le mois suivant la proposition faite par le BENEFCIAIRE. En l'absence de validation, le programme immobilier sera abandonné, sans indemnité de part, ni d'autre.

9 - DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS

Le PROMETTANT fera établir à ses seuls frais les diagnostics techniques immobiliers obligatoires et préalables à la vente de la Propriété. Ces diagnostics ne devront pas révéler de sujétions susceptibles de remettre en cause l'équilibre financier du programme immobilier envisagé. Dans le cas contraire, le BENEFCIAIRE aura la possibilité de renoncer à l'acquisition ou de proposer de nouvelles modalités de réalisation du projet, lesquelles devront avoir fait l'objet d'une validation par le PROMETTANT. En l'absence de validation, le programme immobilier sera abandonné, sans indemnité de part, ni d'autre.

Il est précisé que le PROMETTANT a autorisé le BENEFCIAIRE à réaliser les diagnostics techniques préalables à la démolition de la Propriété

Le Promettant autorise le BENEFCIAIRE à réaliser d'éventuels diagnostics complémentaires dans un délai de 3 mois à compter des présentes.

10 – VESTIGES ARCHEOLOGIQUE

S'il s'avère que la réalisation du programme immobilier doit être précédée par l'établissement d'un diagnostic archéologique, le BENEFICIAIRE s'engage à le faire réaliser à ses seuls frais et responsabilités, dans un délai de 3 mois à compter des présentes. Il est toutefois rappelé que cette intervention doit être compatible avec la situation d'occupation temporaire de la Propriété.

Si l'occupation actuelle de la propriété ne permet pas la réalisation de ce diagnostic archéologique, Ce délai sera repoussé de 3 mois à compter de la libération des lieux.

Ce diagnostic ne devra pas prescrire la réalisation de fouilles archéologiques susceptibles de remettre en cause l'équilibre financier ou les caractéristiques du programme immobilier envisagé. Dans le cas contraire, le BENEFICIAIRE aura la possibilité de renoncer à l'acquisition ou de proposer de nouvelles modalités de réalisation du projet, lesquelles devront avoir fait l'objet d'une validation par le PROMETTANT. En l'absence de validation, le programme immobilier sera abandonné, sans indemnité de part, ni d'autre.

11 – COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS

Le BENEFICIAIRE devra avoir obtenu la commercialisation de 40 % (hors vente en bloc) du chiffre d'affaire HT de l'opération, se traduisant par la signature de contrats de réservation.

Chacun des contrats de réservation comportera notamment une condition suspensive relative à la délivrance d'une garantie financière d'achèvement conformément aux dispositions de l'article R.261-21 du code de la construction et de l'habitation.

Les Parties conviennent que cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard 15 jours avant l'acquisition définitive de la Propriété.

12- ACQUISITION D'UN BIEN LIBRE DE TOUTE OCCUPATION ET LOCATION

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive que les biens soient libres de toute occupation et location pour le jour de la vente

Le PROMETTANT déclare que la Protection civile, actuellement locataire du 20 rue Antoinette Quarré, déménagera dans un groupe scolaire mais que des travaux sont à prévoir avant cette installation.

Les travaux sont envisagés en Juillet 2024, soit après la période scolaire pour des raisons évidentes.

La libération des lieux du 20 rue A.Quarré devrait donc pouvoir se faire dans la foulée courant AOÛT 2024 afin que les terrains soient libres de toute occupation et location au jour de la réitération par acte authentique.

Il est expressément convenu qu'en cas de non-réalisation d'une seule des conditions suspensives ci-dessus énoncées, si le BENEFICIAIRE le juge utile, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues et les Parties déliées l'une comme l'autre de leurs engagements respectifs, sans indemnité de part ni d'autre.

ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

Rappel des textes

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des textes relatifs à l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs et particulièrement des dispositions des articles L.125-5 et R 125-23 à R 125-27 du Code de l'environnement

comportant obligation d'annexer, notamment à toute promesse ou acte de vente de bien immobilier, un état de risques établi depuis moins de six mois avant la conclusion du contrat, fondé sur les informations transmises par le Préfet du département au Maire de la commune de Dijon.

Il est rappelé également que :

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

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

Le PROMETTANT déclare que :

La commune de Dijon est située dans le périmètre d'un plan de prévention de risques naturels approuvé par arrêté préfectoral du 07 décembre 2015, couvrant notamment les risques d'inondations (par débordement de l'Ouche et du Suzon, ruissellements/ravinements sur les versants et inondations associées), de mouvements et glissements de terrain (chutes de blocs, coulées de boue, effondrements et érosions de berges), de cavités souterraines (grotte, caverne, four et source) et l'aléa retrait-gonflement des sols argileux.

La commune de DIJON est située dans le périmètre d'un plan de prévention de risques technologiques approuvé par arrêté préfectoral du 28 novembre 2016.

Le tènement foncier est situé dans une commune de sismicité : zone 1.

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

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé par le PROMETTANT des sept arrêtés de catastrophe naturelle dont la commune de Dijon a fait l'objet, à savoir : arrêté du 21 septembre 1984 suite à des inondations après orage de grêle, arrêté du 27 avril 2001 suite à des inondations, arrêté du 11 janvier 2005 suite à un retrait/gonflement des argiles suite à la sécheresse, arrêté du 09 février 2009 suite à des inondations, arrêté du 18 mai 2009 suite à des inondations, arrêté du 20 juin 2013 suite à des inondations et coulées de boues, arrêté du 20 juin 2013 suite à des inondations et crues.

Il déclare avoir parfaite connaissance de cette situation et s'interdire tout recours contre le PROMETTANT à ce sujet.

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

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

Le BENEFICIAIRE déclare faire son affaire personnelle des risques naturels, miniers et technologiques liés à la situation de la Propriété et décharge le PROMETTANT de toute responsabilité à cet égard, reconnaissant que le PROMETTANT a parfaitement rempli son obligation d'information.

ENVIRONNEMENT

En application des dispositions du Code de l'Environnement, le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance, la Propriété n'a jamais supporté une exploitation soumise à déclaration ou à autorisation dans le cadre des dispositions relatives aux installations classées pour la

protection de l'environnement.

Il a été procédé aux consultations suivantes :

- base des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS)
- base des données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués (BASOL)
- base de données GEORISQUES
- base des installations classées soumises à autorisation ou déclaration du ministère de l'environnement

REGULARISATION

La vente sera régularisée par devant Maître Nicolas JOUFFROY, notaire soussigné, au plus tard le 31 DECEMBRE 2024, sauf cas prévus de prorogation automatique et dans un délai maximum n'excédant pas le 15 MAI 2025

La réalisation de la vente devra être accompagnée ou précédée du versement du prix de vente, ainsi que des frais, entre les mains du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique, lequel sera désigné par le PROMETTANT.

A défaut de réitération à l'issue des délais tels que visés aux Articles DELAI et PROROGATION ci-avant par refus de signature d'une partie, l'autre partie pourra procéder par acte d'huissier au domicile ci-après indiqué à une mise en demeure de signer l'acte authentique en l'office notarial. A la date fixée par la mise en demeure, il sera procédé à la signature de l'acte authentique, ou dans le cas contraire, à l'établissement d'un procès-verbal constatant le défaut de l'autre partie. Le procès-verbal mentionnera le choix de l'auteur de la mise en demeure soit de poursuivre judiciairement la réalisation de la vente, soit de reprendre purement et simplement sa liberté et le procès-verbal sera notifié par voie d'huissier à la partie défaillante.

DEPOT DE GARANTIE

De convention expresse entre les Parties, il n'est et ne sera versé aucun dépôt de garantie.

CLAUSE PENALE

Si le BENEFICIAIRE ne veut réitérer les présentes par acte authentique, bien que l'ensemble des conditions suspensives soit réalisé, il sera redevable envers le PROMETTANT, à titre de clause pénale, d'une indemnité d'ores et déjà fixée à 10 % du prix de vente.

Sous réserve du versement de cette somme, le PROMETTANT renonce d'ores et déjà à tout autre recours, contractuel et/ou judiciaire.

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

INTERDICTIONS AU PROMETTANT

Pendant le temps qui précédera l'acte authentique de réitération des présentes, il s'interdit:

- toute aliénation totale ou partielle du tènement foncier, ainsi que de l'hypothéquer ou de le grever d'une charge réelle quelconque;
- de faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'en affecter la nature ou la consistance.

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

PUBLICITE FONCIERE

Les Parties déclarent ne pas requérir la publication des présentes au service de publicité foncière.

FRAIS

Le BENEFCIAIRE supportera tous les frais et droits de l'acte authentique de réitération des présentes et de ses suites.

FACULTE DE SUBSTITUTION

La réitération des présentes par acte authentique pourra intervenir soit au profit du BENEFCIAIRE, soit au profit de toute autre personne morale que celui-ci se réserve de désigner. Le BENEFCIAIRE demeurera alors solidairement obligé au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes. Il devra avoir préalablement informé le PROMETTANT de l'exercice de cette substitution.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que les présentes expriment l'intégralité du prix convenu et qu'elles sont informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision, prévu à l'article 1195 du code civil, nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des Parties n'avait souhaité assumer le risque et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse. Les Parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article précité permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse. Toutefois, cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes. Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige pouvant résulter soit du contenu du présent acte soit même de sa validité, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur.

En conséquence, elles s'engagent d'ores et déjà, à rechercher une solution amiable en cas de différend et à soumettre celui-ci à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://mediation.notaires.fr>.

Cette médiation suspend le délai de prescription.

Une action en justice avant la mise en œuvre de cette clause sera sanctionnée par une fin de non-recevoir.

DEVOIR D'INFORMATION

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« 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. »

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire soussigné, le PROMETTANT et l'BENEFICIAIRE déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

PACTE DE PREFERENCE - ACTION INTERROGATOIRE

Le PROMETTANT déclare et confirme qu'il n'existe aucun pacte de préférence.

RETRACTATION DU BENEFICIAIRE

Les parties reconnaissent avoir été parfaitement informées des conditions permettant au BENEFICIAIRE de bénéficier d'un droit de rétractation, et notamment de la position de la jurisprudence actuelle, indiquant que le BENEFICIAIRE, en sa qualité de personne morale ne bénéficie pas de la faculté de rétractation, s'il existe un lien direct entre l'acquisition et son objet social.

Les parties déclarent et affirment :

- qu'elles ont parfaitement compris les explications données par le notaire soussigné relatives à l'existence du lien direct entre l'objet social de la société acquéreur et la présente acquisition ;

- qu'à leur appréciation commune, il existe un lien direct entre l'objet social de la société et la présente acquisition ;

- et que la réglementation protectrice de l'acquéreur non professionnel de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation n'a donc pas vocation à s'appliquer à l'opération objet des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif, à l'exception de la faculté de rétractation du BENEFICIAIRE

ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte est soumis au droit fixe sur état de 125 euros.

Il est dispensé de la formalité de l'enregistrement, conformément à l'article 60 de l'annexe IV au Code général des impôts.

CONNAISSANCE DES ANNEXES

La totalité des annexes relatées aux présentes a été portée à la connaissance des parties.

La signature électronique du notaire soussigné en fin d'acte, vaut également pour les annexes, comme faisant partie intégrante de la minute.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties 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 :

- 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, ...),

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

- les établissements financiers concernés,

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

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

- 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.

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 parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles 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. Elles 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 parties peuvent contacter à l'adresse suivante : c.cattaneo.21003@notaires.fr.

Si les parties 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.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

En outre, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre- lettre contenant augmentation du prix.

GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUEREURS SUCCESSIFS

En ce qui concerne le BIEN :

- le PROMETTANT déclare n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat au profit d'une autre personne que le BENEFCIAIRE, aux présentes ;
- le BENEFCIAIRE déclare ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.