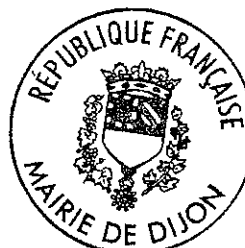


EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**Conseil Municipal de la Ville de Dijon****Séance du 8 novembre 2010****MAIRIE DE DIJON****Président** : M. REBSAMEN**Secrétaire** : M. BORDAT

Membres présents : M. MILLOT - Mme POPARD - M. MAGLICA - Mme TENENBAUM - M. DESEILLE - M. MASSON - Mme DILLESEGER - M. MARTIN - Mme DURNERIN - M. GERVAIS - M. GRANDGUILLAUME - Mme METGE - M. DUPIRE - Mme REVEL-LEFEVRE - M. BERTELOOT - Mme AVENA - M. MEKHANTAR - Mme BIOT - Mme MARTIN - Mme KOENDERS - M. PRIBETICH - Mme DURNET-ARCHERAY - Mme GARRET-RICHARD - Mme BLETTERY - M. MARCHAND - M. JULIEN - M. PIAN - Mme TROUWBORST - Mme LEMOUZY - M. DELVALEE - M. IZIMER - Mme ROY - Mme HERVIEU - M. ALLAERT - Mme BERNARD - M. LOUIS - M. BERTHIER - M. BEKHTAOUI - Mme MODDE - Mme MASLOUHI - Mme CHEVALIER - M. EL HASSOUNI - Mme JUBAN - Mme MILLE - Mme GAUTHIE - M. BOURGUIGNAT - M. BROCHERIEUX - M. HELIE - M. DUGOURD - M. AYACHE - Mme VANDRIESSE - M. OUAZANA

Membres excusés : Mme TRUCHOT-DESSOLE (pouvoir M. GERVAIS)

Membres absents :

OBJET**DE LA DELIBERATION**

Angle sud des rues Daubenton et Charles Dumont - Désaffectation et déclassement du domaine public communal - Réalisation d'un programme immobilier - Promesse de vente et cession au Toit Bourguignon

Monsieur Gervais, au nom des commissions de l'espace public, des déplacements et de la tranquillité publique, de l'écologie urbaine et des finances, de la modernisation du service public et du personnel, expose :

Mesdames, Messieurs,

La Ville est propriétaire d'un tènement foncier d'une superficie d'environ 5 966 m², situé à l'angle sud des rues Daubenton et Charles Dumont composé d'une emprise à usage de parking, de parcelles partiellement bâties et de délaissés de terrain cadastrés section CY n° 121p, 122, 123, 124, 125, 126 et 361p.

Dans le cadre de sa politique volontariste en faveur de la production de logements à loyer modéré, en accession libre ou aidée, la Ville envisage la cession de ce tènement pour y réaliser un programme mixte, tant sur le plan social que fonctionnel, de qualité s'inscrivant pleinement dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat.

Préalablement à la cession du site libre d'occupation, le Conseil Municipal a décidé d'engager les formalités administratives préalables à la désaffectation et au déclassement du domaine public communal des parcelles n° 361p, 121p et 122 à usage de parking, par délibération du 30 juin 2008. Au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29 septembre au 13 octobre 2008 inclus, aucune observation n'a été consignée au registre d'enquête ni adressée au commissaire-enquêteur ; ce dernier a émis un avis favorable.

En outre, la Ville a sollicité du Conseil Régional, la désaffectation des emprises n°125 et 361p situées dans le périmètre du lycée Le Castel. Celle-ci est intervenue par arrêté préfectoral du 11 septembre 2009 pour les emprises n°361p et la procédure est en cours pour la parcelle n°125.

Le Toit Bourguignon a confirmé son intérêt pour la réalisation d'un programme immobilier d'environ quatre vingt-cinq logements et des locaux d'activités en rez-de-chaussée, représentant une Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) minimum de 6 300 m².

La programmation habitat est la suivante :

- 35 % de la SHON affectée à des logements locatifs à loyer modéré, en application des règles de mixité de l'EcoPLU, équivalant à environ vingt-et-un logements pour l'OPAC et six logements pour VILLEO ; ces logements seront cédés en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) au prix de 1 900 €HT le m² de surface utile, parking compris ;
- 25 % de la SHON pour des logements commercialisés sous forme de Prêt Social Location Accession (PSLA), dans le respect des prix de vente du plafond réglementaire ;
- 40 % de la SHON pour des logements en vente libre.

Pour répondre aux ambitions fortes de la Ville en matière d'écologie urbaine, le projet proposé répondra aux exigences environnementales d'habitat durable et s'inscrira dans une démarche de certification Bâtiment Basse Consommation (BBC) Effinergie.

Il est précisé que la démolition du bâti existant est à la charge de l'acquéreur et qu'une emprise située rue Charles Dumont, d'une surface d'environ 581 m², fera l'objet d'un aménagement distinct de l'opération de construction, en vue de créer un parking favorisant l'ancrage dans le quartier des activités prévues en rez-de-chaussée d'immeuble. Cette parcelle sera rétrocédée à la Ville moyennant cinq euros symboliques au plus tôt dans un délai de cinq ans à compter de l'achèvement de l'opération de construction et au plus tard dans un délai de dix ans, en vue de préserver un nouveau périmètre d'aménagement sur la rue Charles Dumont.

Enfin, compte tenu de la configuration du terrain en longueur et de la volonté d'optimiser le foncier, le stationnement des véhicules sera localisé en sous-sol et il est prévu d'instituer une servitude de cour commune en limite ouest du tènement sur la parcelle cadastrée section CY 361p restant propriété de la Ville, d'une superficie d'environ 56 m² au bénéfice du tènement objet du programme de construction afin de respecter le prospect de l'immeuble envisagé par rapport à la limite séparative.

Le Toit Bourguignon propose à la Ville un prix de cession de 180 € HT le m² de SHON sur la base d'une SHON minimum de 6 300 m², soit un montant total prévisionnel de 1 134 000 € HT. Le prix définitif ne pourra être ajusté qu'à la hausse sur la base de la SHON autorisée par permis de construire ou par permis de construire modificatif délivré dans un délai maximum de cinq ans à compter de l'acte authentique de vente, au prix unitaire de 180 € HT le m² de SHON. Le prix de vente sera majoré, le cas échéant, de la taxe sur la valeur ajoutée, au taux en vigueur le jour de la signature de l'acte authentique.

L'offre du Toit Bourguignon s'inscrit pleinement dans le cadre de la politique de production de logements à loyer modéré et favorise la mixité avec une accession libre ou aidée et l'implantation de nouvelles activités commerciales de proximité pour le quartier. Elle répond par ailleurs, à un objectif de maîtrise des coûts afin de rendre compatibles les prix de vente avec, d'une part, les loyers de sortie en secteur locatif public et d'autre part, les capacités financières des ménages accédants.

En effet, la Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) d'habitations à loyers modérés est tenue de commercialiser ses programmes dans le respect du plafond réglementaire défini par l'article R.443-34 du code de la construction et de l'habitation. Cette obligation impacte fortement l'équilibre financier de cette opération, en raison de la programmation habitat imposée, des contraintes techniques de construction avec l'ensemble des places de stationnement en sous-sol, et des exigences environnementales d'habitat durable et de limitation des charges collectives des futurs ensembles immobiliers.

La vente, inférieure à l'évaluation de France Domaine qui établit la valeur vénale de ce tènement à 1 540 000 €, se traduira par l'établissement d'une promesse synallagmatique de vente assortie d'une condition suspensive liée à l'obtention du permis de construire devenu définitif par l'absence de recours des tiers et de retrait administratif. Le prix sera versé intégralement à la signature de l'acte de vente.

Compte-tenu des contraintes et de l'intérêt de cette opération située en centralité aux portes du secteur sauvegardé, permettant également la reconstitution urbaine et la requalification architecturale de ce tènement, il est proposé d'accéder à la demande du Toit Bourguignon et de lui céder ce tènement dans les conditions financières exposées.

Si vous suivez l'avis favorable de vos commissions de l'espace public, des déplacements et de la tranquillité publique, de l'écologie urbaine, et des finances, de la modernisation du service public et du personnel, je vous demanderai, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

1- décider la désaffectation et le déclassement du domaine public communal des parcelles situées à l'angle sud des rues Daubenton et Charles Dumont cadastrées section CY n° 121p, 122 et 361p d'une superficie totale d'environ 2 496 m² ;

2- décider la cession par la Ville à la Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) d'habitations à loyers modérés « Le Toit Bourguignon », représentée par Monsieur François Bourret, Directeur Général, 1, rue du Dauphiné - 21121 Fontaine-lès-Dijon, d'un tènement foncier libre d'occupation d'environ 5 966 m², situé à l'angle sud des rues Daubenton et Charles Dumont, moyennant un prix de cession de 180 € HT le m² de SHON sur la base d'une SHON minimum de 6 300 m², soit un montant total prévisionnel de 1 134 000 € HT. Le prix définitif ne pourra être ajusté qu'à la hausse sur la base de la SHON autorisée par permis de construire ou par permis de construire modificatif délivré dans un délai maximum de cinq ans à compter de l'acte authentique de vente, au prix unitaire de 180 € HT le m² de SHON. Une emprise située rue Charles Dumont, d'une surface d'environ 581 m², sera rétrocédée à la Ville moyennant cinq euros symboliques au plus tôt dans un délai de cinq ans à compter de l'achèvement de l'opération de construction et au plus tard dans un délai de dix ans ;

3- décider la création d'une servitude de cour commune grevant, en partie, la parcelle restant propriété de la Ville et affectée au lycée Le Castel, cadastrée section CY n°361p, d'une surface d'environ 56 m², au bénéfice du tènement objet du programme de construction, comme indiqué sur le plan annexé au rapport ;

4- décider d'approuver le projet de promesse synallagmatique de vente, annexé au rapport, et m'autoriser à y apporter, le cas échéant, des modifications de détail ne remettant pas en cause son économie générale ainsi qu'à signer la promesse définitive ;

5- dire qu'il sera procédé à cette cession par promesse synallagmatique de vente, puis par acte notarié ;

6- m'autoriser à signer tout acte à intervenir pour l'application de ces décisions et autoriser Monsieur le Trésorier Municipal à percevoir le produit de la vente.

RAPPORT ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

PUBLIÉ LE 17/11/2010

Pour Extrait Conforme
Le Maire,
Pour le Maire, le Premier Adjoint,

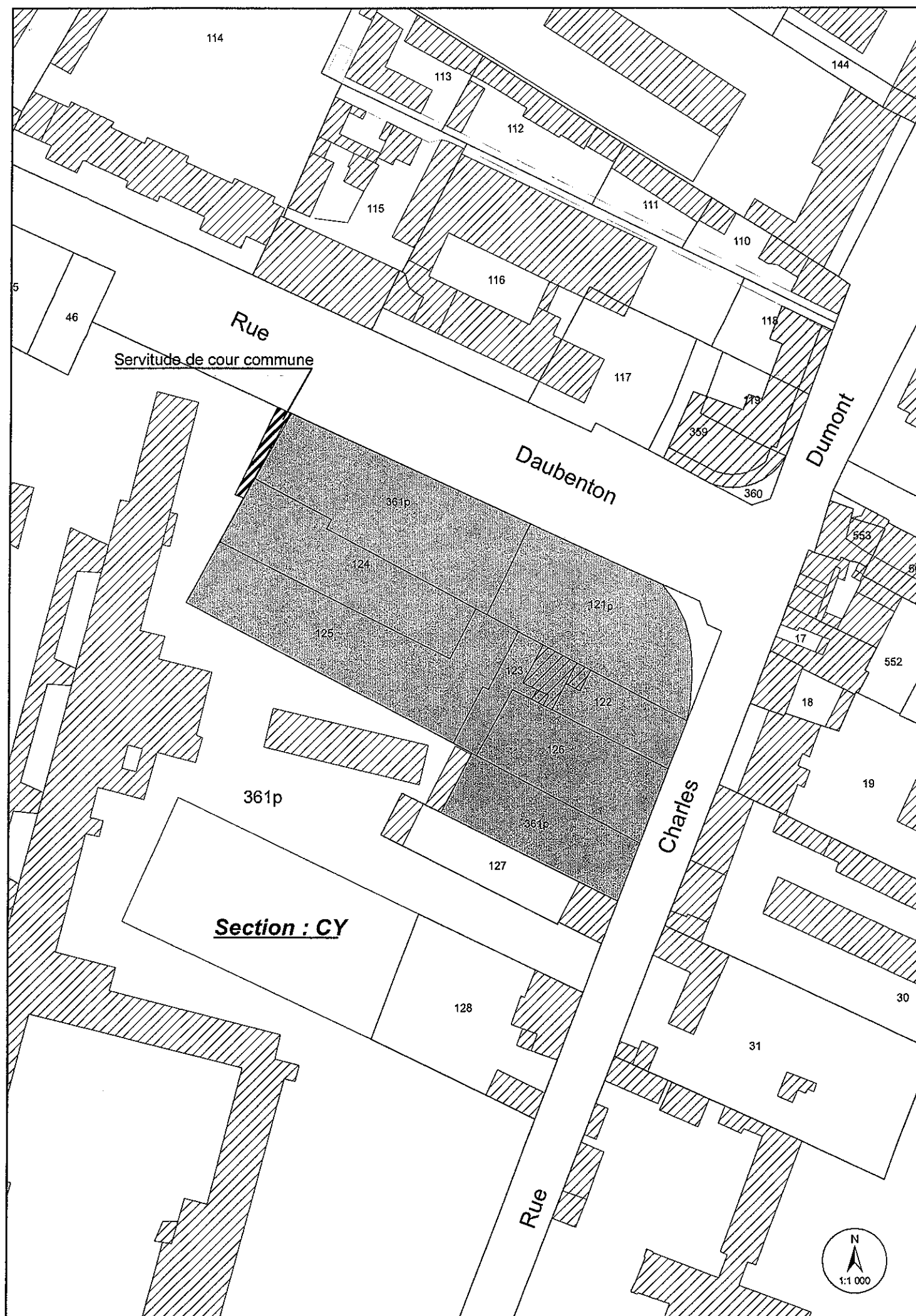


Alain MILLOT

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

16 NOV. 2010





COMPROMIS DE VENTE

VILLE DE DIJON / LE TOIT BOURGUIGNON

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

ETAT CIVIL DU VENDEUR

La Ville de DIJON (Département de la Côte d'Or), identifiée sous le numéro SIREN 212 102 313.

Représentée par :

Monsieur Georges MAGLICA, Adjoint au Maire de Dijon, délégué aux finances, Agissant en vertu d'un arrêté municipal du 30 juin 2009, déposé en Préfecture de la Côte d'Or le 6 juillet 2009,

Spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal de DIJON, en date du 8 novembre 2010, déposée en Préfecture de la Côte d'Or le + + + +.

ETAT CIVIL DE L'ACQUEREUR

La société dénommée LE TOIT BOURGUIGNON, avec pour sigle LTB, société coopérative d'intérêt collectif, au capital de 575.000,00 Euros, dont le siège social est à DIJON (21000), 28 boulevard Clémenceau, identifiée sous le numéro 302 641 782 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON.

Représentée par :

Monsieur François BOURRET, Directeur Général de ladite société, spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu + + + +

Il est convenu ce qui suit :

Le VENDEUR en s'obligeant aux conditions générales qui suivent et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, vend à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens désignés ci-dessous, tels qu'ils existent, avec tous droits immobiliers et tous immeubles par destination qui en dépendent, généralement appelés ci-après l'IMMEUBLE, sans aucune exception ni réserve.

DESIGNATION

Article 1

Ville de DIJON (Côte d'Or)

Un tènement foncier à bâtir sis à DIJON (21000), à l'angle des rues Charles Dumont et Daubenton, d'une surface de 5.385 m², constituant le lot A de la déclaration préalable ci-après visée.

Le tout cadastré, savoir :

- section **CY** numéro **121p**, lieudit "54 rue Charles Dumont", pour une contenance de dix ares quatorze centiares (10a 14ca)
- section **CY** numéro **122**, lieudit "56 rue Charles Dumont", pour une contenance de trois ares seize centiares (3a 16ca)
- section **CY** numéro **123**, lieudit "rue Charles Dumont", pour une contenance de deux ares soixante-huit centiares (2a 68ca)
- section **CY** numéro **124**, lieudit "rue Charles Dumont", pour une contenance de sept ares soixante-quinze centiares (7a 75ca)
- section **CY** numéro **125**, lieudit "rue Charles Dumont", pour une contenance de onze ares cinquante-sept centiares (11a 57ca)
- section **CY** numéro **126**, lieudit "60 rue Charles Dumont", pour une contenance de six ares quarante six centiares (06a 46ca)
- section **CY** numéro **361p**, lieudit "9 bd du Castel", pour une contenance de douze ares neuf centiares (12a 09ca).

Etant ici précisé que sur les parcelles cadastrée CY numéros 122 et 123 sont actuellement édifiés une maison et un garage destinés à être démolis par les soins de l'ACQUEREUR et à ses frais.

Un plan du terrain demeure ci-annexé.

Article 2

Ville de DIJON (Côte d'Or)

Une parcelle de terrain sise à DIJON (21000), rue Charles Dumont, d'une surface de 581 m², à prendre dans une parcelle de plus grande contenance cadastrée - section **CY** numéro **361**, lieudit "9 bd du Castel", pour une contenance totale de onze hectares cinquante ares quatre-vingt-dix-neuf centiares (11ha 50a 99ca).

Ladite parcelle constituant le lot B de la déclaration préalable ci-après visé.

Un plan du terrain demeure ci-annexé.

LOTISSEMENT - DECLARATION PREALABLE

Les immeubles ci-dessus désignés ont fait l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de la mairie de DIJON le 11 octobre 2010 et dont copie est ci-annexée.

Cette déclaration préalable n'a pas fait l'objet d'une opposition, ainsi qu'il résulte de l'arrêté de non-opposition dont copie est ci-annexée.

DOCUMENT D'ARPENTAGE

Un document d'arpentage sera établi aux frais du VENDEUR préalablement à la réitération des présentes par acte authentique.

DESAFFECTATION

Il est ici précisé que :

1ent- les parcelles cadastrées section **CY** numéro 361p, 121p et 122 étaient affectées à un usage de parkings publics.

Ces parcelles ont été désaffectées et déclassées du domaine public communal aux termes de la délibération du 8 novembre 2010 demeurée ci-annexée.

2ent- les parcelles cadastrées section CY numéros 125 et 361p étaient affectées au lycée Le Castel.

Ces parcelles ont été désaffectées par arrêtés préfectoraux en date des 11 septembre 2009 et ++++ (*en cours*), dont copie est ci-annexée.

DROIT DE PROPRIETE - EFFET RELATIF

L'immeuble présentement vendu appartient à la Ville de DIJON, savoir :

*** Concernant les parcelles CY n° 121 et 122 :**

En vertu de bons et justes titres antérieurs au 1^{er} janvier 1956.

*** Concernant la parcelle CY n° 123 :**

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Patrick NOURISSAT, notaire à DIJON, les 9 et 27 décembre 1994, publié au premier bureau des hypothèques de DIJON, le 3 janvier 1995, volume 95 P n°36, suivi d'une attestation rectificative en date du 2 février 1995, publiée le 22 février 1995, volume 95 P n°2291.

*** Concernant la parcelle CY n° 124 :**

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier ALHERITIERE, notaire à DIJON, les 21 et 29 décembre 1995, publié au premier bureau des hypothèques de DIJON, le 22 janvier 1996, volume 96 P n°860.

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Louis BAUT, notaire à DIJON, les 23 décembre 2002 et 16 janvier 2003, publié au premier bureau des hypothèques de DIJON, le 22 janvier 2003, volume 2003 P n°787.

*** Concernant la parcelle CY n° 125 :**

Acquisition du 30 juin 1970, publiée au premier bureau des hypothèques de DIJON, le 8 juillet 1970.

*** Concernant la parcelle CY n° 126 :**

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Paul TALFUMIERE, notaire à DIJON, le 29 juillet 1983, régulièrement publié au premier bureau des hypothèques de DIJON.

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Jean-Louis BAUT, notaire à DIJON, les 6 et 8 décembre 1993, publié au premier bureau des hypothèques de DIJON, le 16 décembre 1993, volume 93 P n°11390.

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre MARION, notaire à DIJON, le 4 février 1994, publié au premier bureau des hypothèques de DIJON, le 4 mars 1994, volume 94 P n°2559.

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard VETTER, notaire à BEAUNE, les 28 et 30 avril 1997, publié au premier bureau des hypothèques de DIJON, le 13 mai 1997, volume 97 P n°4848.

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe CLEON, notaire à DIJON, le 18 juillet 1997, publié au premier bureau des hypothèques de DIJON, le 19 août 1997, volume 97 P n°7976.

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Didier NOURISSAT, notaire à DIJON, les 18 et 21 décembre 1998, publié au premier bureau des hypothèques de DIJON, le 8 janvier 1999, volume 99 P n°227.

*** Concernant la parcelle CY n° 361 :**

Propriété de la Ville de DIJON depuis des temps immémoriaux.

Le VENDEUR s'engage à justifier de la propriété régulière du bien vendu et à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

CONSTITUTION DE SERVITUDE DE COUR COMMUNE

Il est constitué, par les parties, à titre réel et perpétuel, une servitude de cour commune dans les termes qui suivent :

1/ Objet

Le VENDEUR accepte expressément et irrévocablement de grever, au profit du fonds dominant, la partie ci-après désignée du terrain lui appartenant, d'une servitude de cour commune.

L'assiette de cette servitude consistera en une bande de terrain, d'une surface de 56 m², figurant sous trame hachurée au plan ci-annexé.

La servitude de cour commune ainsi créée a pour conséquence d'interdire, sur l'ensemble de l'assiette de cette servitude, toute construction quelconque en élévation par le VENDEUR, propriétaire actuel ou par ses futurs ayants droit.

Cette prohibition, expressément acceptée par le VENDEUR à titre de servitude perpétuelle, constitue la seule restriction qu'auront à supporter les droits de propriété et de jouissance des propriétaires successifs de l'emplacement de cette cour commune. En conséquence, ces derniers conservent, pour le cas où ils construiraient sur le surplus du terrain, la faculté d'utiliser l'assiette de cette cour commune pour toute autre destination que celle prohibée, et notamment d'y implanter des constructions annexes en sous-sol, comme des garages ou des remises et celliers.

2/ Fonds servant

Références cadastrales :

Le surplus de la parcelle cadastrée section CY numéro 361p sus-désignée, restant la propriété du vendeur.

Propriétaire :

La Ville de DIJON, VENDEUR aux présentes.

Effet relatif :

Acte antérieur au 1^{er} janvier 1956.

3/ Fonds dominant

Références cadastrales :

Les parcelles cadastrées section CY numéro 124 et section CY numéro 361p désignées à l'article 1 ci-dessus, faisant l'objet de la présente vente.

Propriétaire :

La société LE TOIT BOURGUIGNON, ACQUEREUR aux présentes.

Effet relatif :

Acquisition aux termes des présentes.

4/ Plan

L'emplacement de la servitude de cour commune figure sous trame hachurée au plan de servitudes ci-annexé après mention.

5/ Indemnité - Evaluation

La présente constitution de servitude est consentie et acceptée sans indemnité de part ni d'autre.

Pour le calcul du salaire de Monsieur le Conservateur des hypothèques, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de TROIS CENTS EUROS (300,00 €).

6/ Réquisition de publication

Les parties requièrent de Monsieur le conservateur des hypothèques la publicité foncière de la présente constitution de servitude.

PROPRIETE - JOUISSANCE

En cas de réalisation de toutes les conditions suspensives ci-après, l'ACQUEREUR aura la propriété du bien vendu à compter du jour de la régularisation du présent acte par acte authentique. L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, l'IMMEUBLE devant alors être libre de toute location ou occupation.

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

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

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

A cet égard, l'ACQUEREUR déclare avoir déposé une demande de permis de construire le 29 septembre 2010.

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

Par ailleurs, le VENDEUR s'engage à autoriser l'ACQUEREUR à implanter, pour les besoins notamment de sa commercialisation, des panneaux d'affichage et/ou une bulle de vente sur le terrain objet des présentes, selon des prescriptions à définir entre les parties. L'ACQUEREUR s'il entend user de cette autorisation, devra en informer par écrit le VENDEUR en précisant la nature des installations projetées et leur implantation sur le site. Dans ce cas, l'ACQUEREUR devra garantir le VENDEUR de toutes les

conséquences qui pourraient résulter de cette implantation, notamment vis à vis des tiers, afin qu'il ne soit ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment, sous celles suivantes que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE

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

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

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

2-) SERVITUDES

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

DECLARATION DU VENDEUR :

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme, et celle ci-avant créée.

3-) ASSURANCES

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

4-) QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

5-) ABONNEMENTS DIVERS

Le VENDEUR résiliera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité s'ils existent.

En outre, les réseaux devront être désactivés pour cette date, ainsi que les branchements, s'ils existent.

CONDITIONS PARTICULIERES

1°/ DEMOLITION

L'ACQUEREUR procédera, à sa charge et sous sa responsabilité, et sous la conduite d'un homme de l'art, à la démolition de l'ensemble des bâtiments existant sur le terrain vendu et figurant au plan ci-annexé.

2°/ ATTENTES DE LA VILLE DE DIJON EN MATIERE DE PROGRAMMATION

En cohérence avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) d'agglomération 2009-2014 et conformément aux règles de mixité d'habitat de l'ECOPLU, la Ville de Dijon a conduit avec le Toit Bourguignon un projet intégrant les principes suivants :

- la réalisation d'une opération d'habitat collectif d'environ **85 logements et de locaux d'activités** correspondant à, a minima, **6300 m² de SHON** ;

- s'inscrivant dans la **certification labellisée « Habitat et Environnement Bâtiment Basse Consommation (BBC) Effinergie »** mise en œuvre avec l'appui du certificateur CERQUAL dans le cadre des dispositions de la convention partenariale - cadre établie avec le Grand Dijon ;

- comportant une programmation Habitat reposant, au regard de la SHON totale affectée au logement, sur les équilibres suivants :

- **35% de la SHON concernant des logements locatifs à loyer modéré**, soit 27 logements vendus en VEFA à d'une part, l'OPAC de Dijon pour 21 logements et d'autre part, à VILLEO pour 6 logements, à un prix de vente ferme et définitif de 1900 € HT le m² de surface utile (stationnement compris à hauteur de une place par logement)

- **25% de la SHON dédiée à l'accession aidée** en vue d'une commercialisation relevant du dispositif de la location-accession (PSLA), dans le respect notamment des plafonds de ressources et de prix de vente réglementaires, tel que visés par le décret du 7 avril 2009 et de l'article R.331-76-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

- **le reste de la programmation relevant du marché libre**, soit 40% de la SHON, dont le prix de vente aux acquéreurs s'établit en moyenne à 2800 € TTC (TVA 19,6%) / m² de surface habitable (valeur 2010, actualisée sur la base du plafond réglementaire défini par l'article R.443-34 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)).

A ce titre, le projet proposé devra intégrer, a minima pour les parties du programme destinées à la vente en VEFA ainsi qu'à l'accession aidée, des caractéristiques d'opération répondant à l'objectif de maîtrise des coûts afin de rendre compatible le prix de vente avec, d'une part, les loyers de sortie en secteur locatif public et d'autre part, les capacités financières des ménages accédants.

Du fait de tels engagements de la part du Toit Bourguignon quant à la maîtrise des coûts de construction, il est de fait attendu une démarche spécifique de conception permettant de rationaliser la configuration :

- des logements (optimisation de la surface habitable, limitation des surfaces

annexes au logement), en particulier pour le locatif à loyer modéré avec le respect du « Référentiel Grand Dijon » ;

- des parties communes, afin de limiter les coûts tant d'investissement que de fonctionnement (limitation des charges collectives des futurs ensembles immobiliers)

Dans le cadre du partenariat engagé pour cette opération, il est convenu entre la Ville de Dijon et le Toit Bourguignon que celui-ci fournira à la Ville de Dijon tout justificatif attestant la mise en œuvre des engagements en terme de programmation-Habitat en phase de commercialisation.

Tout changement, le cas échéant, dans la répartition figurant ci-dessus devra faire l'objet d'une demande préalable présentée par le Toit Bourguignon à la Ville de Dijon à l'appui d'un argumentaire détaillé. La réponse de la Ville de Dijon interviendra sous un délai maximum de quinze jours ouvrés après la demande.

L'ACQUEREUR s'engage par ailleurs à ce que les travaux soient réalisés dans le cadre d'un chantier "propre".

3°/ IMPLANTATION D'UNE CLOTURE

L'ACQUEREUR s'engage à maintenir les clôtures existantes et à en installer une nouvelle le long du domaine scolaire, de manière à ce que le tènement cédé soit ceint.

Les caractéristiques de la clôture devront être déterminées en accord avec le Conseil Régional de Bourgogne.

L'ACQUEREUR s'engage également à installer et maintenir pendant toute la durée des travaux, une clôture de chantier dont les caractéristiques devront être déterminées en accord avec le Conseil Régional de Bourgogne.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de 180 €, HT le cas échéant, le m² de SHON, avec une SHON minimum de 6.300 m², soit un prix de vente minimum de UN MILLION CENT TRENTE-QUATRE MILLE EUROS (1.134.000,00 €).

Lequel prix de UN MILLION CENT TRENTE-QUATRE MILLE EUROS (1.134.000,00 €) variera en conséquence en fonction de la SHON définitive, telle qu'elle ressortira du permis de construire ci-après visé ou d'un permis modificatif délivré dans un délai maximum de cinq (5) ans de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes.

Le prix de vente sera majoré, le cas échéant, de la taxe sur la valeur ajoutée, au taux en vigueur le jour de la signature de l'acte authentique.

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

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

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

VENTE PAR UNE COMMUNE

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain prévu par les articles L.211-1 et L. 213-1 du Code de l'urbanisme.

En effet, bien que le terrain soit situé sur une portion de territoire soumise au droit de préemption, la présente vente n'a pas à être notifiée, le bénéficiaire du droit de préemption étant le vendeur de ladite parcelle.

CONDITIONS SUSPENSIVES

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

1°/ URBANISME

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

2°/ PREEMPTION

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

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

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

3°/ SERVITUDES - HYPOTHEQUES

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

- L'existence de servitude conventionnelle ou légale à l'exception de celle qui aurait pu être déclarée au présent acte,
- L'existence d'hypothèques ou autres sûretés que le prix de la vente ne permettrait pas de rembourser intégralement en principal, intérêts et accessoires.

4°/ ACTION EN REDUCTION OU REVENDICATION

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

5°/ CONDITION SUSPENSIVE RELATIVE A LA DECLARATION PREALABLE

Que la déclaration préalable susvisée devienne définitive par l'absence de recours des tiers tant gracieux que contentieux ou hiérarchique dans les délais légaux augmentés du délai de notification de quinze jours prévu à l'article R 600-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour la réalisation de cette condition visée ci-dessus, l'ACQUEREUR s'engage à faire procéder à l'affichage du certificat de non opposition à déclaration préalable, dans les 15 jours de la notification de la décision d'octroi du certificat de non opposition dans les formes prévues à l'article R.424-15 du Code de l'urbanisme et à faire réaliser par huissier trois constats d'affichage : le premier à la date de l'affichage, le deuxième un mois à compter de l'affichage et le troisième deux mois à compter de l'affichage.

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

Que l'ACQUEREUR obtienne un permis de construire valant permis de démolir conforme à la demande ci-annexée.

L'ACQUEREUR déclare avoir déposé sa demande de permis de construire le **29 septembre 2010**.

La condition relative au permis de construire s'entend d'un permis de construire exprès. Ce permis de construire devra être purgé de tout recours. Précision étant ici faite que l'ACQUEREUR s'engage à procéder à l'affichage du permis de construire dans les 6 jours de sa notification et à faire réaliser par huissier trois constats d'affichage : le premier à la date de l'affichage, le deuxième un mois à compter de l'affichage et le troisième deux mois à compter de l'affichage.

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

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

En tout état de cause, la présente condition suspensive devra être levée au plus tard le **30 juillet 2011**.

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le VENDEUR déclare :

- que l'immeuble objet du présent acte n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique.

- qu'à sa connaissance, aucun occupant de l'immeuble objet du présent acte n'a été atteint de saturnisme.

-qu'il n'a en outre reçu aucune notification de la part du préfet du département tendant à l'établissement d'un diagnostic de l'immeuble objet des présentes en vue de déterminer s'il présente un risque d'exposition au plomb pour ses occupants.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de la teneur des dispositions des articles L. 1334-1 et suivants du Code de la santé publique.

DECLARATIONS SUR L'AMIANTE

Le VENDEUR déclare :

- Que l'immeuble vendu ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997, il entre dans le champ d'application des dispositions des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

En conséquence, et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-13 et R. 1334-24 du Code de la santé publique, un constat précisant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, est ci-annexé.

- Que le constat susvisé consiste en un rapport technique établi le 4 octobre 2010 par BUREAU VERITAS, 16 bd Winston Churchill, 21000 DIJON, dont il résulte :

"Il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante listés dans l'annexe 13-9 du code de la santé publique dans les parties rendues accessibles au jour de notre visite."

TRAVAUX DE DEMOLITION - AMIANTE

L'immeuble objet du présent acte ayant été construit avant le 1er Juillet 1997, l'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné que, préalablement à l'exécution des travaux de démolition de cet immeuble, il sera tenu d'effectuer un repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante et de transmettre les résultats de ce repérage à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou réaliser les travaux et ce conformément à l'arrêté du 2 janvier 2002.

ETAT DE L'IMMEUBLE - TERMITES

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

INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

L'ACQUEREUR a dispensé le VENDEUR de lui fournir l'état de l'installation intérieure de gaz visé à l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, l'ensemble des bâtiments édifiés sur le terrain vendu étant destinés à être démolis.

INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

L'ACQUEREUR a dispensé le VENDEUR de lui fournir l'état de l'installation intérieure d'électricité visé à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, l'ensemble des bâtiments édifiés sur le terrain vendu étant destinés à être démolis.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

1°) Rappel des textes

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des textes relatifs à l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs et particulièrement des dispositions des articles L.125-5 et R 125-23 à R 125-27 du Code de l'environnement comportant obligation d'annexer, notamment à toute promesse ou acte de vente de bien

immobilier, un état de risques établi depuis moins de six mois avant la conclusion du contrat, fondé sur les informations transmises par le Préfet du département au Maire de la commune de DIJON (Côte d'Or).

Il est rappelé également que :

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

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

2°) Déclarations du VENDEUR - Etat des risques

Le VENDEUR déclare que :

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

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

L'ensemble immobilier est situé dans une commune de sismicité : zone 0.

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du ++ ++ 2010 figure demeure annexé aux présentes.

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

3°) Déclarations de l'ACQUEREUR

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

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

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'ACQUEREUR a dispensé le VENDEUR de lui fournir le diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de

l'habitation, l'ensemble des bâtiments édifiés sur le terrain vendu étant destinés à être démolis.

ETUDE DE SOL

Est demeurée ci-annexée une copie de l'étude géotechnique réalisée le 26 août 2010 par GINGER CEBTP, 4 rue du Docteur Quignard, 21000 DIJON, à la demande et aux frais de l'ACQUEREUR.

L'ACQUEREUR déclare avoir une parfaite connaissance des conclusions de cette étude et en faire son affaire personnelle, sans recours contre le VENDEUR à quelque titre que ce soit.

ENVIRONNEMENT

Il résulte de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, savoir :

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

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

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

A cet égard le VENDEUR déclare :

- Qu'une installation d'entretien et réparation de véhicules automobiles (ou autres) a été exploitée sur le terrain vendu par Monsieur Michel POUTHZE ;
- Que cette installation relevait de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et était soumise à déclaration ;
- Que cette déclaration a été effectuée ;
- Que l'installation a débuté le 1^{er} janvier 1969 et s'est poursuivie jusqu'en janvier 2003 ;
- Qu'à sa connaissance, cette exploitation n'a pas entraîné, que ce soit en surface ou en sous-sol, de manipulation ou de stockage de substances chimiques ou radioactives ;
- Qu'à sa connaissance, il n'en résulte aucun risque ou inconvénient pour les personnes ou l'environnement.

L'ACQUEREUR déclare avoir une parfaite connaissance de la situation de l'immeuble vendu et vouloir faire son affaire personnelle des dangers et inconvénients importants pouvant résulter des exploitations antérieures.

En conséquence, il supportera seul tous travaux de dépollution qui pourraient s'avérer nécessaires, afin de lui permettre d'utiliser les biens vendus conformément à la destination qu'il souhaite leur donner.

Comme conséquence des informations ci-dessus données, l'ACQUEREUR ne pourra se prévaloir du bénéfice des dispositions de l'alinéa 3 de l'article L. 514-20 susvisé.

DEMANDE DE PIECES

Le VENDEUR donne dès à présent mandat au notaire rédacteur de réunir toutes les pièces administratives nécessaires à la régularisation de la vente promise et de procéder à toutes formalités sans attendre la réalisation des conditions suspensives convenues au présent acte.

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

REGULARISATION

Le présent acte sera régularisé par acte authentique reçu par Maître Boris MUGNERET, notaire à DIJON, 23 rue Jacques Cellerier, avec la participation de Maître David BELOU, notaire à DIJON, Rond-point de l'Europe, conseil de l'ACQUEREUR.

La signature de cet acte ne pourra avoir lieu que si le notaire susnommé est détenteur du montant du prix de vente, ainsi que des frais d'acquisition et de prise de garantie éventuelle.

Cet acte devra être régularisé au plus tard le **30 septembre 2011**.

Pour le cas où le notaire chargé de cette régularisation n'aurait pas, à cette date, reçu toutes les pièces administratives nécessaires à la passation de l'acte de vente (notamment si les divers droits de préemption n'étaient pas à cette date entièrement purgés) ni reçu le ou les éventuels dossiers de prêts, la durée du présent compromis serait prorogée de quinze jours après la réception par ce dernier de la dernière des pièces nécessaires à la passation de l'acte, sans pouvoir excéder le 30 octobre 2011.

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

Il n'est versé aucun dépôt de garantie.

CLAUSE PENALE

Si l'une des parties ne veut ou ne peut réitérer le présent acte par acte authentique, bien que les conditions suspensives soient réalisées, elle sera redevable envers l'autre, à titre de clause pénale, d'une indemnité d'ores et déjà fixée à 10 % du prix de vente HT.

Sous réserve du versement de cette somme par la partie défaillante, l'autre partie renonce d'ores et déjà à tout autre recours.

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

INTERDICTIONS AU VENDEUR

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

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

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

POUVOIRS

VENDEUR et ACQUEREUR donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de l'étude du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser le présent acte à l'effet

d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique (demandes d'état civil, d'attestation relative au PACS, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, et autres) pour toutes notifications exigées par la loi, notamment au titulaire de tout droit de préemption; ils auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

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

FRAIS

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

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le TOIT BOURGUIGNON, ci-après dénommé "Le PROMETTANT", PROMET DE VENDRE et par suite confère d'une manière ferme et définitive à la Ville de DIJON, ci-après dénommée "Le BENEFICIAIRE", la faculté d'acquérir, si bon lui semble, l'immeuble désigné à l'article 2 ci-dessus.

Le BENEFICIAIRE accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, se réservant la faculté d'en demander ou non la réalisation, selon qu'il avisera.

Propriété - Jouissance

Le transfert de propriété de l'IMMEUBLE ainsi que l'entrée en jouissance auront lieu le jour de la signature de l'acte authentique qui constatera la réalisation de la vente.

Durée et mode de réalisation de la promesse

Délai

La réalisation de la présente promesse pourra être demandée par le BENEFICIAIRE à tout moment, au plus tôt à la fin de la cinquième année suivant l'achèvement de l'opération de construction ci-dessus visée et au plus tard à l'issue de la dixième année dudit achèvement.

Mode

Le BENEFICIAIRE pourra lever l'option soit par exploit d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Quel que soit le mode employé, la volonté d'acquérir devra parvenir au PROMETTANT au plus tard dans la journée de l'expiration de la promesse ci-dessus indiquée.

Déchéance

Faute pour le BENEFICIAIRE d'avoir levé l'option dans les conditions et délai ci-dessus fixés, la présente promesse de vente sera alors considérée caduque et de nul effet sans que le PROMETTANT ait besoin de faire aucune mise en demeure, ni de remplir aucune formalité judiciaire. Ce dernier sera automatiquement dégagé de tous engagements résultant pour lui du présent acte et le BENEFICIAIRE sera déchu du droit d'exiger la réalisation de la présente promesse de vente.

Forme de réalisation de la vente

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître David BELOU, notaire à DIJON, Rond-point de l'Europe, avec la participation de Maître Boris MUGNERET, notaire à DIJON, conseil du BENEFICIAIRE.

Pour que la mutation de l'immeuble ci-dessus désigné soit effective, la signature de l'acte authentique de vente devra être réalisée dans les quinze jours de la levée de l'option de la présente promesse, sous réserve de la réception par le notaire susnommé de toutes les pièces administratives nécessaires à la signature de l'acte authentique de vente.

Faute pour le notaire d'avoir reçu toutes les pièces ci-dessus, le rendez-vous de signature de l'acte authentique serait reporté de quinze jours après la réception par ce dernier de la dernière des pièces nécessaires à la passation de l'acte.

Conditions de la vente éventuelle

La vente, si la réalisation en est demandée dans le délai convenu, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et en outre aux conditions suivantes que le BENEFICIAIRE, devenu ACQUEREUR, sera tenu d'exécuter :

1/ L'IMMEUBLE est vendu dans son état au jour de la vente, 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, le sous-sol ou les bâtiments.

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

2/ Le BENEFICIAIRE souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales, qui peuvent ou pourront grever l'IMMEUBLE ci-dessus désigné, y compris celles résultant de la situation naturelle des lieux, ou administratives, sauf à lui s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le PROMETTANT.

A cet égard le PROMETTANT déclare que ledit IMMEUBLE n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

3/ Le BENEFICIAIRE acquittera, à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE ci-dessus désigné peut et pourra être assujéti, sans exception ni réserve. Il remboursera notamment au PROMETTANT et à première demande de celui-ci, le prorata des taxes foncières lui incombant du jour de la vente jusqu'à la fin de l'année civile.

4/ Le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances relatifs à l'IMMEUBLE.

5/ Le BENEFICIAIRE paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte qui constatera la réalisation de la présente promesse de vente, et ceux des formalités qui y seront inhérentes,

Prix de la vente éventuelle

La vente, si elle se réalise aura lieu moyennant le prix principal de CINQ EUROS (5,00 €) SYMBOLIQUES.

Ce prix sera payable entre les mains du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente, aussitôt après l'accomplissement des formalités de publicité

foncière au bureau des hypothèques compétent et après remise d'une copie authentique portant mention de cette publicité.

Conditions suspensives

Urbanisme

Que le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme et le certificat d'alignement et de voirie ne révèlent l'existence d'aucune servitude susceptible de modifier notablement la configuration des lieux ou le proche environnement de l'IMMEUBLE, de le déprécier gravement ou de le rendre impropre à la destination que le BENEFICIAIRE envisage de lui donner.

Servitudes - Hypothèques

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

- L'existence de servitude conventionnelle ou légale à l'exception de celle qui aurait pu être déclarée au présent acte,
- L'existence d'hypothèques ou autres sûretés que le prix de la vente ne permettrait pas de rembourser intégralement en principal, intérêts et accessoires.

Préemption

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

Si le bénéficiaire d'un droit de préemption déclarait exercer son droit aux prix et conditions fixés au présent acte, PROMETTANT et BENEFICIAIRE reconnaissent que le présent acte serait caduc, sans indemnité de part ni 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, la présente promesse deviendra caduque et les parties seront déliées, sans indemnité de part ni 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 par le PROMETTANT, ni inquiéter celui-ci à ce sujet.

Interdictions au promettant

Pendant toute la durée de la présente promesse de vente, le PROMETTANT s'interdit :

- d'aliéner l'IMMEUBLE au profit de toute autre personne que le BENEFICIAIRE ;
- d'inclure ledit IMMEUBLE dans l'assiette d'une copropriété quelconque ;
- de procéder à un quelconque aménagement ou à réaliser une quelconque construction sur ledit IMMEUBLE sans l'accord préalable du BENEFICIAIRE. A cet égard, le BENEFICIAIRE autorise d'ores et déjà le PROMETTANT à réaliser des parkings de surface sur l'immeuble objet de la promesse. A cet égard, les parties conviennent que si une indemnité, de quelque nature qu'elle soit, devait être due à un locataire, le PROMETTANT en assumerait la charge ;
- de conférer à quiconque un droit de jouissance qui ne soit pas résiliable avec un préavis inférieur à un an.
- de grever l'IMMEUBLE d'une quelconque servitude sans l'accord du BENEFICIAIRE.

Le BENEFICIAIRE se réserve le droit de demander en justice l'annulation de tous actes faits ou passés en violation de la présente interdiction; nonobstant tous dommages et intérêts.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès du Correspondant " Informatique et Libertés " désigné par l'office : cpd-adsn@notaires.fr. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de votre part auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile, savoir :

- le VENDEUR, en l'Hôtel de Ville ;
- l'ACQUEREUR, en son siège social sus-indiqué.

Fait en un seul exemplaire original sur 18 pages par dérogation expresse à l'article 1325 du Code civil, qui du consentement des parties et dans un intérêt commun restera en la garde et possession du notaire susnommé, chargé d'établir l'acte de vente, constitué tiers dépositaire jusqu'à la réalisation authentique du présent acte.

A DIJON

Le

Le VENDEUR

L'ACQUEREUR