

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**Conseil Municipal de la Ville de Dijon****Séance du 9 novembre 2009****MAIRIE DE DIJON**

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

OBJET**DE LA DELIBERATION****Tènement foncier 114-124, rue Monge - Réalisation d'un programme immobilier - Cession à la société Icade Promotion Logement**

M. PRIBETICH, au nom des commissions de l'écologie urbaine, et des finances, de la modernisation du service public et du personnel, expose :

Mesdames, Messieurs,

La Ville est propriétaire de deux parcelles non bâties situées 114-124, rue Monge, cadastrées section EV n°174 p et 175 p, d'une surface totale de l'ordre de 484 m², libres d'occupation.

Cette emprise très contrainte, au pied du passage du rempart de la Miséricorde, offre toutefois, au sein du secteur sauvegardé, une opportunité intéressante pour la réalisation d'un programme de logements.

Ainsi, la société Icade Promotion Logement propose, par le biais de son maître d'oeuvre, Tridon Architecture, la création de trente-huit studios et d'un local d'activité pour une surface hors oeuvre nette prévisionnelle d'environ 1351 m².

Dix à douze de ces logements seraient produits en Prêt Locatif Social (PLS), le reste en accession libre.

Les enjeux en matière d'écologie urbaine, d'aménagement durable et de qualité architecturale se déclineront dans la réalisation du bâtiment, selon les préconisations du bureau d'études conseil Elithis, sur la base du respect de la réglementation thermique 2005 (RT 2005) au niveau du label de Très Haute Performance Énergétique (THPE), qui correspond à une consommation conventionnelle d'énergie inférieure de 20 % à la consommation conventionnelle de référence de la RT 2005.

En outre, le projet a été élaboré en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France et l'Architecte du Conseil d'Etat.

Il est proposé de céder à Icade Promotion Logement ce tènement foncier, étant précisé que l'emprise correspondant à la servitude d'emplacement réservée inscrite au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) pour l'élargissement du rempart de la Miséricorde n'est pas comprise dans la cession.

L'aménagement de cette voie serait ainsi réalisé par la Ville, étant indiqué que la façade du futur bâtiment serait dimensionnée de façon à soutenir le remblai de la voie.

La vente interviendrait moyennant le prix hors taxe de 192 500 €, conforme à l'évaluation de France Domaine et se traduirait par l'établissement d'une promesse synallagmatique de vente assortie de conditions suspensives liées notamment à l'obtention du permis de construire devenu définitif par l'absence de recours des tiers et de retrait administratif.

Le prix serait versé intégralement à la signature de l'acte de vente.

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

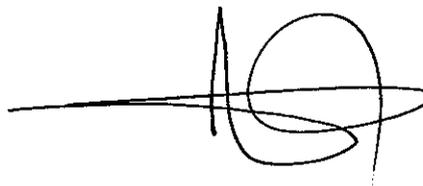
1- décider la cession par la Ville à la société Icade Promotion Logement, représentée par Monsieur Xavier Boulanger, Directeur Régional, 56, rue de Bourgogne - 21121 Fontaine-Lès-Dijon, d'un tènement foncier non bâti situé 114-124, rue Monge, libre d'occupation, cadastré section EV n°174 p et 175 p, d'une superficie totale de l'ordre de 484 m², moyennant le prix hors taxe de 192 500 €, en vue de la réalisation d'un programme immobilier ;

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

3- 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 ;

4- m'autoriser à signer la promesse définitive, ainsi que tout acte à intervenir pour son application et autoriser Monsieur le Trésorier Municipal à percevoir le produit de la vente.

PUBLIÉ LE 24/11/09



RAPPORT ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

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

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

24 NOV. 2009



Alain MILLOT

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE
sous conditions suspensives

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Ville de DIJON,

Représentée par
Monsieur Georges MAGLICA

Agissant en vertu d'un arrêté municipal du 30 juin 2009, déposé en Préfecture de la Côte d'Or le 6 juillet 2009.

Spécialement autorisée à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal de DIJON, en date du 9 novembre 2009, déposée en Préfecture de la Côte d'Or le

Agissant en sa qualité de propriétaire,

ci-après dénommée "le VENDEUR" d'une part,

ET

La société dénommée "ICADE PROMOTION LOGEMENT", Société par actions simplifiée dont le siège social est situé à PARIS (75019) 35 rue de la Gare, identifiée sous le numéro SIREN 784 606 576 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par Monsieur Xavier BOULANGER, agissant en vertu d'une procuration sous seings privés en date à _____ du _____

Avec faculté de substituer toute personne morale lors de la réitération des présentes par acte authentique dont elle restera garante solidaire.

ci-après dénommée "l'ACQUEREUR" d'autre part.

PREAMBULE

La Ville de Dijon est propriétaire d'un terrain sis à DIJON 114-124 rue Monge, cadastré section EV numéro 175 pour une contenance de 2a 35ca, et section EV numéro 174 d'une contenance de 3a 75ca.

Etant ici précisé que l'immeuble cadastré EV numéro 174 a été soumis au régime de la copropriété aux termes d'un acte reçu par Me DE MONJOUR, notaire à DIJON, le 5 novembre 1951, transcrit au bureau des hypothèques de DIJON le 17 novembre 1951 volume 1584 numéro 38.

La Ville de Dijon envisage de vendre à la société ICADE PROMOTION LOGEMENT une partie de la parcelle cadastrée section EV n° 175 de 2a 35ca, et environ 249 m² à prendre dans la parcelle cadastrée section EV numéro 174 d'une contenance totale de 3a 75ca.

Préalablement à cette vente, il sera procédé à l'annulation du règlement de copropriété-état descriptif de division susvisé ; celui-ci n'ayant plus lieu d'être, suite à la démolition de l'immeuble édifié sur la parcelle EV n° 174.

La société ICADE PROMOTION LOGEMENT réalisera sur l'assiette desdites parcelles, un immeuble de type haute qualité environnementale.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

ARTICLE I - PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

Par les présentes, le VENDEUR, en s'obligeant à toutes les conditions mises à sa charge aux termes des présentes, promet à l'ACQUÉREUR, qui s'engage à acquérir, en s'obligeant à toutes les conditions mises à sa charge aux termes des présentes, tant pour lui-même que pour toutes personnes cessionnaires ou substituées éventuelles dont il restera garant et solidaire, les immeubles dont la désignation suit.

Tel que ledit bien existe, s'étend, se comporte et se poursuit avec ses aisances et dépendances, dans l'état où il sera au jour de la vente.

ARTICLE II - DESIGNATION

Ville de DIJON (Côte d'Or)

Un terrain à bâtir sis à DIJON 114-124 rue Monge cadastré section EV n° 175 de 2a 35ca pour partie, et environ 249 m2 à prendre dans la parcelle cadastrée section EV numéro 174 d'une contenance totale de 3a 75ca.

Ledit immeuble étant libre de toute occupation, location, ou entreposition quelconque.

L'ACQUEREUR déclare bien connaître l'immeuble susvisé pour l'avoir visité.

Un plan du terrain demeure ci-annexé.

Le VENDEUR déclare n'être pas informé de l'existence d'une quelconque pollution des sols ou activité polluante antérieure sur le site.

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe ni cuve ni transformateur à pyralène sur le bien vendu. L'ACQUEREUR fait son affaire de l'existence de caves dans le sous-sol et d'une ancienne tour non démolis.

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

Un plan de bornage sera annexé à l'acte authentique de vente.

ARTICLE III – ORIGINE DE PROPRIETE

Pour l'immeuble cadastré section EV n° 175 : Acte de vente reçu par Me BIDEGARAY-GRIVOT, notaire à BEAUNE, le 28 décembre et 17 janvier 1996, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de DIJON le 23 janvier 1996 volume 96P numéro 903.

Pour l'immeuble cadastré section EV n° 174 :

* Acte de vente reçu par Me TALFUMIERE, notaire à DIJON, le 24 mai 1974, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de DIJON le 25 juin 1974 volume 1149 numéro 5.

* Acte de vente reçu par Me TALFUMIERE, notaire à DIJON, le 17 avril et 6 mai 1974, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de DIJON le 7 mai 1974 volume 1108 numéro 17.

ARTICLE IV- INTERDICTION POUR LE VENDEUR

Le VENDEUR déclare que le bien est libre de toute hypothèque au jour des présentes et s'interdit, jusqu'à la réitération par acte authentique de l'hypothéquer, l'altérer, modifier la situation locative ou d'effectuer tout acte ayant pour effet d'en déprécier la valeur ou l'usage.

ARTICLE V - TRANSFERT DE PROPRIETE – JOUISSANCE – REITERATION PAR ACTE AUTHENTIQUE

Le transfert de la jouissance, des risques et de la propriété à l'ACQUEREUR aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique de réitération des présentes, lequel devra être conclu après la réalisation de la dernière des conditions suspensives et au plus tard le 30 avril 2010, accompagné du versement du prix exigible et des frais du contrat, qui sera dressé en l'étude de Maître MUGNERET, notaire à Dijon, désigné dès à présent pour la rédaction dudit acte, avec le concours de Maître CLEON, notaire à Dijon, conseil de l'acquéreur.

ARTICLE VI - CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

Si toutes les conditions suspensives se réalisent, la vente sera réitérée sous les conditions ordinaires de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes que l'ACQUEREUR devra exécuter.

Le VENDEUR sera tenu aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière.

L'ACQUEREUR souffrira les servitudes passives qui peuvent grever l'immeuble et profitera des servitudes actives s'il en existe.

Le VENDEUR garantit toutefois qu'il n'existe aucune servitude sur l'immeuble susceptible d'empêcher ou de rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération immobilière projetée.

L'ACQUEREUR acquittera à compter de son entrée en jouissance les impôts, contributions et charges de toute nature afférents à l'immeuble, et notamment le prorata de la taxe foncière due entre le jour de l'entrée en jouissance et la fin de la même année. Il acquittera notamment la taxe due au titre du PLD, ainsi que la participation pour non réalisation d'aires de stationnement au titre de l'article L 332-7.1 du Code de l'Urbanisme, le tout s'il y a lieu.

Le VENDEUR résiliera à compter de la même date tous contrats d'abonnement s'ils existent, ainsi que tous contrats d'assurance.

ARTICLE VII - CONDITIONS PARTICULIERES

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'Acquéreur 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, au lieu et place du VENDEUR toute démarche 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 démolir et de construire, de certificats d'urbanisme ou autre, le tout aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

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

Par ailleurs, le VENDEUR s'engage à autoriser l'ACQUEREUR à implanter, pour les besoins notamment de sa commercialisation, des panneaux d'affichage 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.

ARTICLE VIII - CONDITION SUSPENSIVE

La présente promesse est consentie et acceptée sous la condition suspensive suivante :

Condition suspensive au bénéfice de l'ACQUEREUR :

- obtention d'un permis de construire d'un immeuble comprenant 38 logements et un local d'activités pour une SHON d'environ 1351 m², devenu définitif par l'absence de recours des tiers tant gracieux, que contentieux ou hiérarchiques, (ainsi que par l'absence de retrait administratif), étant précisé que tout retard administratif dans l'instruction des autorisations ci-dessus visées, n'ouvrira droit à aucune indemnité au profit de l'Acquéreur et aura pour effet, de proroger d'autant les présentes sans que cette prorogation ne puisse excéder 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.

Si la condition suspensive stipulée ci-dessus n'est pas réalisée au plus tard le 15 avril 2010, la promesse synallagmatique de vente sera considérée comme sans effet,

après une simple information du VENDEUR ou de l'ACQUEREUR à l'autre partie, de la non-réalisation de l'une ou l'autre de ces conditions suspensives, sauf prorogation valablement convenue entre les parties aux termes d'un avenant aux présentes, sans que cette prolongation puisse excéder 3 mois, les parties s'engageant à évoquer cette possibilité de prorogation.

ARTICLE X- PRIX DE LA VENTE

Si elle devient parfaite, la vente aura lieu moyennant le prix HT de CENT QUATRE VINGT DOUZE MILLE CINQ CENTS EUROS (195.500,00 Euros), payable entre les mains et par la comptabilité de Maître MUGNERET, Notaire à DIJON, ainsi qu'il est ci-après indiqué.

La TVA sera à la charge de l'acquéreur et payée sur CA3-CA4.

ARTICLE XI – DIAGNOSTIC ARCHEOLOGIQUE

Un diagnostic archéologique préventif réalisé par l'INRAP demeure ci-annexé, ainsi qu'un courrier de la DRAC du 26 juillet 2006 indiquant que compte tenu des résultats peu significatifs du diagnostic, il n'a pas été émis de prescriptions post-diagnostic.

Demeure en outre annexé aux présentes un courrier de la DRAC du 8 octobre 2009 indiquant que la demande de permis de construire déposée par ICADE PROMOTION LOGEMENT ne donnera pas lieu à prescription archéologique complémentaire.

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance de ces documents.

ARTICLE XII – AMENAGEMENT DE L'ALIGNEMENT – SERVITUDE

La façade du bâtiment située à l'alignement de la voie du Rempart de la Miséricorde sera dimensionnée de façon à soutenir le remblai de cette voie sur une hauteur indicative de 2,63 m. Une note de calcul visée par un bureau d'étude technique sera produite à cet effet par l'Acquéreur, la charge roulante étant l'essieu de 13 T. L'entretien de ce mur sera assuré par le propriétaire de l'immeuble.

Au-delà de la façade de l'immeuble, la Ville de Dijon fera construire à ses frais et pour son compte un mur de soutènement à l'alignement, pour soutenir le chemin. Ce mur pourra éventuellement être complété par un deuxième mur en retrait sur le terrain de la Ville et/ou un talus pour rattraper le niveau du chemin. La Ville engagera la construction de ce mur dès l'achèvement du bâtiment, afin de laisser un accès libre sur l'arrière pendant le chantier du bâtiment.

La Ville bénéficiera d'une servitude d'accès sur les parcelles cédées, pour la construction et l'entretien du mur et/ou du talus soutenant la voie du Rempart de la Miséricorde, depuis la cour du bâtiment. Cette servitude se traduira par la possibilité pour des ouvriers de passer à pied par le rez-de-chaussée de l'immeuble, pour réaliser les travaux correspondants. Par ailleurs, en cas de besoin, des matériels et matériaux pourront être approvisionnés directement dans la cour depuis le chemin en surplomb.

L'acquéreur tiendra la Ville de Dijon régulièrement informée de l'avancement de sa construction.

ARTICLE XIII - CLAUSE PENALE

Si l'acquéreur ne veut réitérer les présentes par acte authentique, bien que les conditions suspensives soient réalisées, il sera redevable envers le vendeur, à titre de clause pénale, d'une indemnité forfaitaire et irréductible, d'ores et déjà fixée à 10 % du prix de vente.

ARTICLE XIV - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le VENDEUR déclare que l'immeuble objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

En effet, il n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques ni dans une zone de sismicité.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

ARTICLE XV - REGIME FISCAL

L'ACQUEREUR déclare qu'il destine les biens, objets de présentes, à la réalisation d'une opération de construction. Cette opération sera réalisée dans le délai de quatre ans à compter de la signature de l'acte authentique, sauf prorogation valablement obtenue.

ARTICLE XVI - PUBLICITE FONCIERE

L'ACQUEREUR déclare ne pas vouloir, au moins provisoirement, user de la faculté de faire procéder à la publicité foncière de la présente promesse.

ARTICLE XVII - AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du code général des impôts, que la présente promesse exprime l'intégralité du prix convenu et déclarent connaître les sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ARTICLE XVIII- FRAIS

Tous frais, droits et honoraires des présentes et de ses suites seront supportés par l'ACQUEREUR.

Les frais du géomètre seront à la charge du vendeur.

Fait à DIJON

Le :

En un exemplaire original déposé entre les mains de Me MUGNERET, notaire à DIJON.

Mots rayés nuls :

Lignes rayées nulles :

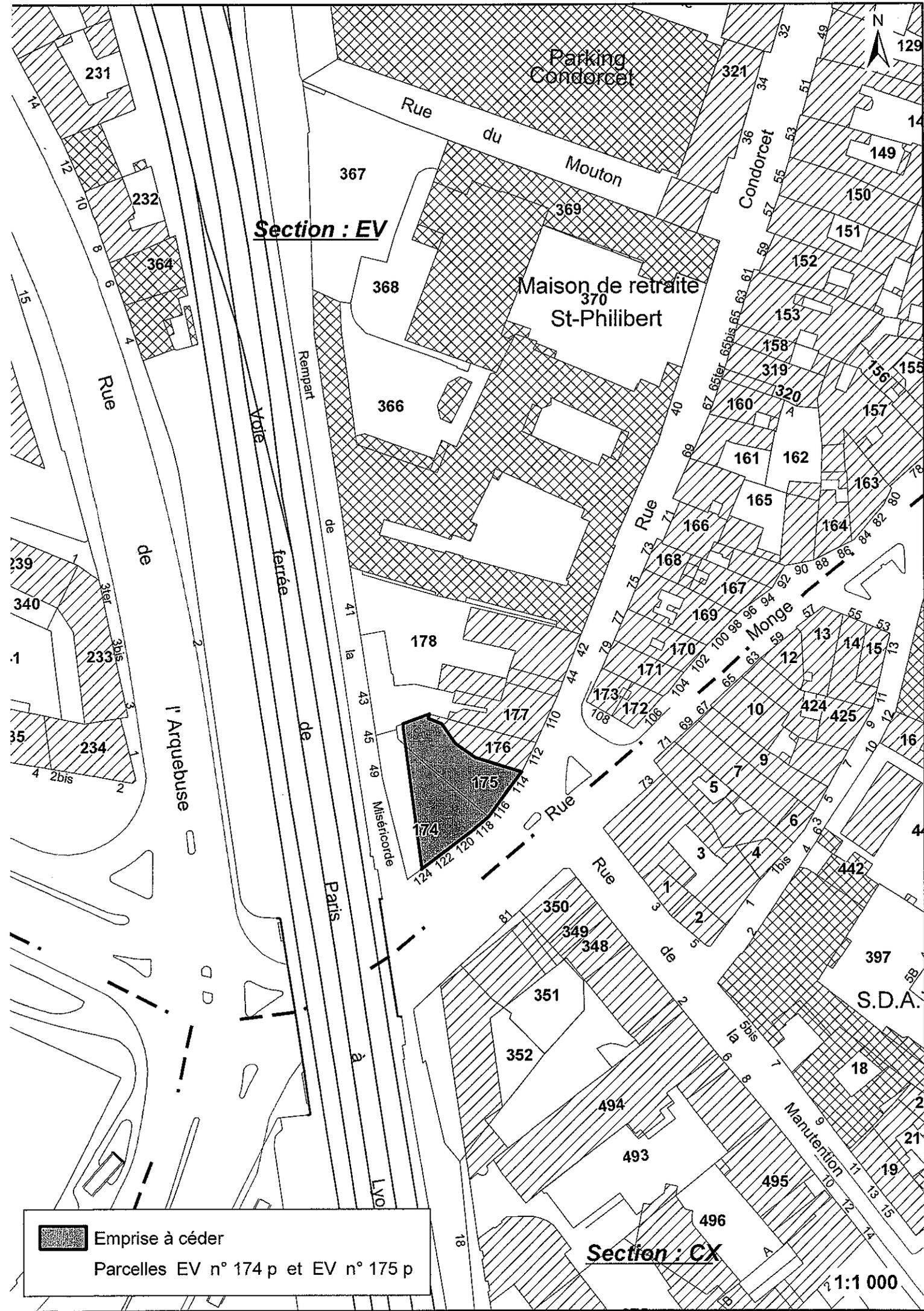
Chiffres rayés nuls :

P°/ la Ville de Dijon

Mr MAGLICA

P°/ ICADE PROMOTION LOGEMENT
Monsieur BOULANGER

Supprimé : ¶



Section : EV

Section : CX

 Emprise à céder
Parcelles EV n° 174 p et EV n° 175 p

1:1 000