

**COMPROMIS DE VENTE**  
**VILLE DE DIJON / SCCV MURANO**

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 CÔTE D'OR, identifiée sous le numéro SIREN 212 102 313.

Représentée par :

Monsieur Georges MAGLICA, Adjoint au Maire de Dijon, délégué aux finances et aux affaires juridiques,

Agissant en vertu d'un arrêté municipal du 11 août 2015, déposé en Préfecture de la Côte d'Or le 19 août 2015, et spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal de DIJON, en date du ++++ 2015, déposée en Préfecture de la Côte d'Or le ++++ 2015, dont une copie conforme est demeurée ci-annexée.

**ETAT CIVIL DE L'ACQUEREUR**

La société dénommée **MURANO**, société civile de construction-vente, au capital de ++++ Euros, dont le siège social est à ++++, identifiée sous le numéro SIREN ++++ et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ++++.

Représentée par :

++++

**OBJET DU CONTRAT**

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**

**Ville de DIJON (Côte d'Or)**

Un terrain à bâtir sis à l'angle des rues Sadi Carnot, Auguste Frémiet et Louis Viardot, d'une superficie de 3.080 m<sup>2</sup> environ, à prendre dans la parcelle de plus grande contenance actuellement cadastrée section **BM** numéro **306**, lieudit « 7 rue Auguste Frémiet », pour une contenance de trente-sept ares quatre-vingt-trois centiares (37a 83ca).

Un plan du terrain vendu est demeuré ci-annexé.

**BORNAGE**

L'ACQUEREUR déclare vouloir destiner le terrain ci-dessus désigné à la construction d'un immeuble à usage d'habitation. Le VENDEUR déclare que ledit terrain n'a fait l'objet d'aucun bornage. Celui-ci sera effectué à la diligence et aux frais de l'ACQUEREUR.

**FORMALITES DE DIVISION - DOCUMENT D'ARPENTAGE**

Les formalités de division établies par Madame Géraldine GIEN, géomètre-expert à DIJON (21000), 41 rue de Mulhouse, ainsi que les frais de document d'arpentage seront supportés par le VENDEUR.

**DIVISION – OPERATION NE CONSTITUANT PAS UN LOTISSEMENT**

Ces divisions ne sont pas constitutives de lotissements, conformément aux dispositions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme ci-après littéralement rapportées :

*"Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre :*

...

*d) Les divisions par ventes ou locations effectuées par un propriétaire au profit de personnes qu'il a habilitées à réaliser une opération immobilière sur une partie de sa propriété et qui ont elles-mêmes déjà obtenu un permis d'aménager ou un permis de construire portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison d'habitation individuelle ;"*

**DROIT DE PROPRIETE - EFFET RELATIF**

En vertu de titres réguliers antérieurs à 1956.

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.

**PROPRIETE - JOUISSANCE**

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

**CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

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

**1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE**

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

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

Pour le cas où le VENDEUR serait un professionnel de l'immobilier, la clause d'exonération des vices cachés ne pourra pas s'appliquer. Il devra en outre garantir à

l'acquéreur la contenance indiquée à un vingtième près ainsi qu'il est prévu à l'article 1619 du Code civil.

### **2-) SERVITUDES**

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu.

#### **DECLARATION DU VENDEUR**

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

### **3-) IMPOTS**

Il acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujetti, étant précisé à ce sujet que la taxe foncière se répartira prorata temporis entre VENDEUR et ACQUEREUR.

### **PRIX**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix **ferme et définitif de UN MILLION TROIS CENT MILLE EUROS (1.300.000,00 €)**, TVA en sus le cas échéant.

#### **Ce prix sera payable :**

- à concurrence de **SIX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (650.000,00 €)**, majoré de la TVA le cas échéant, le jour de la signature de l'acte authentique de vente ;

- et le solde, soit la somme de **SIX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (650.000,00 €)**, majoré de la TVA le cas échéant, au plus tard dans le délai de neuf (9) mois à compter de la signature de l'acte authentique de vente, sans intérêt jusqu'à cette date. Passée cette date ladite somme sera productive d'intérêts au taux de 2,50 % l'an, sans que cette stipulation puisse être considérée comme octroi de délais supplémentaires.

Le paiement du prix aura lieu comptant par la comptabilité du notaire, obligatoirement par virement bancaire (article L.112-6-1 du Code monétaire et financier) au profit du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente.

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**

Le VENDEUR étant une personne morale de droit public, la présentation mutation n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du Code général des impôts relatives aux plus-values immobilières des 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 PARTICULIERES**

#### **1°- ATTENTES DE LA VILLE DE DIJON EN MATIERE DE PROGRAMMATION HABITAT**

Conformément aux objectifs définis par la VILLE DE DIJON et le GRAND DIJON en application du Programme Local de l'Habitat (PLH) en matière de logement, d'insertion urbaine et de mixité sociale et fonctionnelle, l'ACQUEREUR réalisera un ensemble immobilier

- d'une surface de plancher de 7.000 m<sup>2</sup> environ, reposant sur une programmation mixte.

- présentant une programmation reposant sur les équilibres et principes ci-après énoncés :

- 35 % de la surface de plancher « habitat » seront consacrés à des logements relevant du dispositif de location-accession à la propriété, qui pourront bénéficier d'un Prêt Social Location-Accession (PSLA). Le prix de vente de ces logements est plafonné à un montant de 2.500 € TTC le m<sup>2</sup> de surface habitable, stationnement inclus à hauteur d'une place par logement. DIJON HABITAT, bailleur social associé à cette opération, apportera les garanties de relogement et de rachat inhérentes au dispositif légal de location-accession, dans le cadre d'une convention établie avec l'ACQUEREUR, et dont le projet est demeuré ci-annexé.

- le surplus de la surface de plancher « habitat » relèvera de l'accession libre à la propriété. Le prix de vente moyen de ces logements est fixé à 3.200 € TTC le m<sup>2</sup> de surface habitable, hors surfaces annexes, indexée chaque année sur l'évolution du coût de la construction.

Tout changement, le cas échéant, dans la répartition figurant ci-dessus devra faire l'objet d'une demande préalable présentée par la société MURANO 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.

Le projet proposé devra intégrer, a minima pour les parties du programme destinées à l'accession sociale, des caractéristiques d'opération répondant à l'objectif de maîtrise des coûts afin de rendre compatible le prix de vente avec les loyers de sortie en secteur locatif public.

Dans le cadre du partenariat engagé pour cette opération, il est convenu entre la VILLE DE DIJON et la société MURANO que cette dernière fournira à la VILLE DE DIJON, chaque trimestre, tout justificatif attestant en phase de commercialisation, de la mise en œuvre des engagements en termes de programmation habitat et de respect des prix de vente et plafonds de ressources des acquéreurs. Les bénéficiaires du dispositif PSLA bénéficieront d'un accompagnement et d'un suivi par la société MURANO a minima jusqu'à la levée de l'option d'achat.

A ce titre, s'agissant des contrats de réservation, l'ACQUEREUR adressera à la VILLE DE DIJON un tableau de bord trimestriel faisant état des signatures intervenues au cours du trimestre écoulé, selon le modèle joint en annexe.

S'agissant des actes de vente, le notaire de l'ACQUEREUR communiquera à la VILLE DE DIJON, dans le mois de l'acte notarié, une attestation notariée précisant pour chaque vente, la date de signature, le numéro de lot, le numéro de plan, la référence du contrat de réservation et le prix de vente.

### **2°- REALISATION D'UNE RAMPE D'ACCES**

L'ACQUEREUR s'oblige à desservir le stationnement souterrain actuel du Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) « Sadi Carnot ».

### **3°- RACCORDEMENT AU RESEAU DE CHAUFFAGE URBAIN**

Le futur programme immobilier devra se raccorder au réseau de chauffage urbain.

### **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 et/ou de préférence renoncent à exercer ce droit.

Si le bénéficiaire d'un droit de préemption et/ou de préférence 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.

Le notaire soussigné a informé les parties des dispositions de l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme qui prévoit la possibilité pour le titulaire du droit de préemption urbain de demander dans le délai de deux mois à compter de la réception de la déclaration d'intention d'aliéner, la communication de documents complémentaires ou la visite de l'immeuble vendu.

Le VENDEUR s'engage à informer l'ACQUEREUR de toute demande de communication de documents complémentaires ou de visite de l'immeuble vendu faite par le titulaire du droit de préemption.

### **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-) OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE PURGE DE TOUT RECOURS ET RETRAIT**

Que l'ACQUEREUR obtienne un permis de construire pour la réalisation d'un programme immobilier d'une surface de plancher totale de 7.000 m<sup>2</sup> environ, respectant les conditions prévues en matière de programmation habitat précisées ci-avant.

L'ACQUEREUR s'oblige à déposer sa demande de permis de construire au plus tard le 31 décembre 2015.

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

- D'un retrait administratif à l'intérieur d'un délai de trois mois à compter de sa délivrance
- Et/ou d'un recours de la part d'un tiers, conformément aux dispositions de l'article R.600-1 du code de l'urbanisme, et ce à l'intérieur d'un délai imparti de deux mois à compter de l'affichage sur le BIEN, conformément aux dispositions de l'article R.600-1 du code de l'urbanisme,
- Et/ou d'un recours de Monsieur le Préfet dans un délai de deux mois de sa transmission et réception en préfecture.

Le permis de construire qui sera délivré devra pouvoir être mis en œuvre immédiatement par l'ACQUEREUR.

\*Si la demande déposée par l'ACQUEREUR ne reçoit aucune réponse de l'administration, la condition suspensive sera considérée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues, sauf si l'ACQUEREUR décidait, à l'issue du délai d'instruction, de revendiquer les dispositions de l'article L 424-2 du Code de l'Urbanisme lequel dispose notamment qu'à défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction, le silence gardé par l'autorité compétente vaut permis de construire tacite. L'ACQUEREUR diligentera la procédure nécessaire aux fins de faire reconnaître l'obtention dudit permis tacite, prorogeant ainsi les délais des présentes, le temps d'obtenir ledit permis.

\*Si le permis de construire est accordé, l'ACQUEREUR s'engage à faire procéder à son affichage sur le terrain dans les huit (8) jours de sa réception, et à en justifier au VENDEUR à première demande de sa part, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours gracieux et contentieux, et, ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. L'ACQUEREUR s'engage à faire réaliser par huissier trois (3) constats d'affichage : le

premier à la date de l'affichage, le deuxième un mois à compter de l'affichage et le troisième deux mois à compter de l'affichage.

Les parties conviennent que la condition suspensive d'obtention du permis de construire définitif devra être réalisée au plus tard le **30 novembre 2016**, sous peine de caducité des présentes, sauf la prorogation de **cinq (5) ans** maximum ci-après visée en cas de recours contre le permis.

Ainsi, à l'issue du délai imparti pour la réalisation de cette condition suspensive visé ci-dessus, les parties conviennent que:

Si le permis de construire (exprès ou tacite) est en cours de purge des recours des tiers ou du délai de retrait, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes seront automatiquement prorogées, sans formalité préalable, de la durée nécessaire à l'expiration desdits délais.

Si le permis de construire (exprès ou tacite) fait l'objet (i) soit d'un recours gracieux ou contentieux dans les deux (2) mois de son affichage sur le BIEN (ii) soit d'un retrait pour illégalité dans les trois (3) mois de sa délivrance, (iii) soit d'un déferé préfectoral dans le délais de deux (2) mois à compter de la transmission au préfet dudit permis de construire, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes seront automatiquement prorogées, sans formalité préalable, de la durée nécessaire à l'expiration desdits délais sans que ce délai de prorogation puisse dépasser cinq (5) ans et donc sans que cette prorogation ne puisse excéder la date du 30 novembre 2021, faute de quoi le présent contrat sera caduque.

Dans cette hypothèse l'ACQUEREUR en qualité de seul pétitionnaire du permis de construire aura tout pouvoir pour gérer la procédure contentieuse et fera tous ses efforts afin d'obtenir ledit permis de construire dans les meilleurs délais.

Si le permis de construire n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait ni d'un déferé préfectoral dans le délai ci-dessus fixé, éventuellement prorogé automatiquement dans les conditions visées aux présentes, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

#### **6-) AGREMENT PSLA**

Que l'ACQUEREUR obtienne l'agrément PSLA délivré par la COMMUNAUTE URBAINE « GRAND DIJON ».

Cette condition suspensive devra être levée au plus tard le **31 août 2016**.

Cette condition suspensive étant stipulée dans l'intérêt exclusif de l'ACQUEREUR, ce dernier pourra à tout moment renoncer à s'en prévaloir.

#### **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.

## **RISQUES NATURELS, MINIERS 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 couverte par 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), l'aléa retrait-gonflement des sols argileux et la rupture des barrages de Panthier et de Chazilly.

La commune de DIJON est couverte par 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.

La commune de DIJON n'est pas couverte par un plan de prévention des risques miniers.

L'ensemble immobilier est situé dans une commune de sismicité : zone 1 (aléa très faible).

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques de moins de six mois 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.

Le VENDEUR précise que la commune de DIJON a fait l'objet de six arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique pris depuis 1982 :

- Inondations le 11/07/1984 suite à orage de grêle (arrêté du 21 septembre 1984)



- Inondations du 14 au 16/03/2001 (arrêté du 27 avril 2001)
- Retrait / gonflements argiles - Sécheresse du 01/07 au 30/09/2003 (arrêté du 11 janvier 2005).
- Inondations - orage du 10/06/2008 (arrêté du 9 février 2009)
- Inondations - orage du 12/08/2008 (arrêté du 18 mai 2009)
- Inondations et coulées de boue du 02 au 04/05/2013 (arrêté du 20 juin 2013).

### **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.

### **ENVIRONNEMENT**

L'article L. 514-20 du Code de l'environnement, dispose :

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

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

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

Il résulte également de l'article L.512-18 du Code de l'environnement, savoir :

*"l'exploitant d'une installation classée relevant des catégories visées à l'article L.516-1 est tenu de mettre à jour à chaque changement notable des conditions d'exploitation un état de la pollution des sols sur lesquels est sise l'installation. Cet état est transmis par l'exploitant au préfet, au maire de la commune concernée et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme concerné ainsi qu'au propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation. Le dernier état réalisé est joint à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente des terrains sur lesquels est sise l'installation classée."*

A cet égard le VENDEUR déclare :

- Que le terrain vendu n'a jamais supporté une exploitation soumise à déclaration ou à autorisation dans le cadre des lois relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- Qu'à sa connaissance le sous-sol du terrain n'a subi aucune pollution.

Pour la parfaite information des parties il est demeuré en annexe à titre purement informatif les documents suivants :

- Le résultat de la base de données BASOL à la date du 25 août 2015,
- Le résultat de la base de données BASIAS à la date du 25 août 2015,
- Le résultat de la consultation de la base de données de l'Inspection des Installations Classées à la date du 25 août 2015.

#### **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 (purge et droit de préemption, avertissement au syndic, etc) 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 Cellier, choisi d'un commun accord par les parties.

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

Cet acte devra être régularisé au plus tard le **15 décembre 2016**.

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 10 janvier 2017.

#### **ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE**

Il n'est pas versé de dépôt de garantie.

#### **CLAUSE PENALE**

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

Sous réserve du versement de cette somme, le VENDEUR renonce d'ores et déjà à tout autre recours.

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

#### **INTERDICTIONS AU VENDEUR**

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

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

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

### **POUVOIRS**

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 au service de la publicité foncière afin de le rendre opposable aux tiers. Ils déclarent, cependant, renoncer expressément à cette formalité et déchargent le notaire de toutes responsabilités à cet égard.

### **FRAIS**

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

### **MENTION INFORMATIQUE ET LIBERTES**

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du Correspondant à la Protection des Données désigné par l'office : cpd-adsn@notaires.fr..

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'entière exécution du présent acte, les parties font élection de domicile en l'étude de Maître Boris MUGNERET, notaire à DIJON chargé de recevoir l'acte authentique.

Fait en un seul exemplaire original sur 12 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.

**LE VENDEUR**

**A**

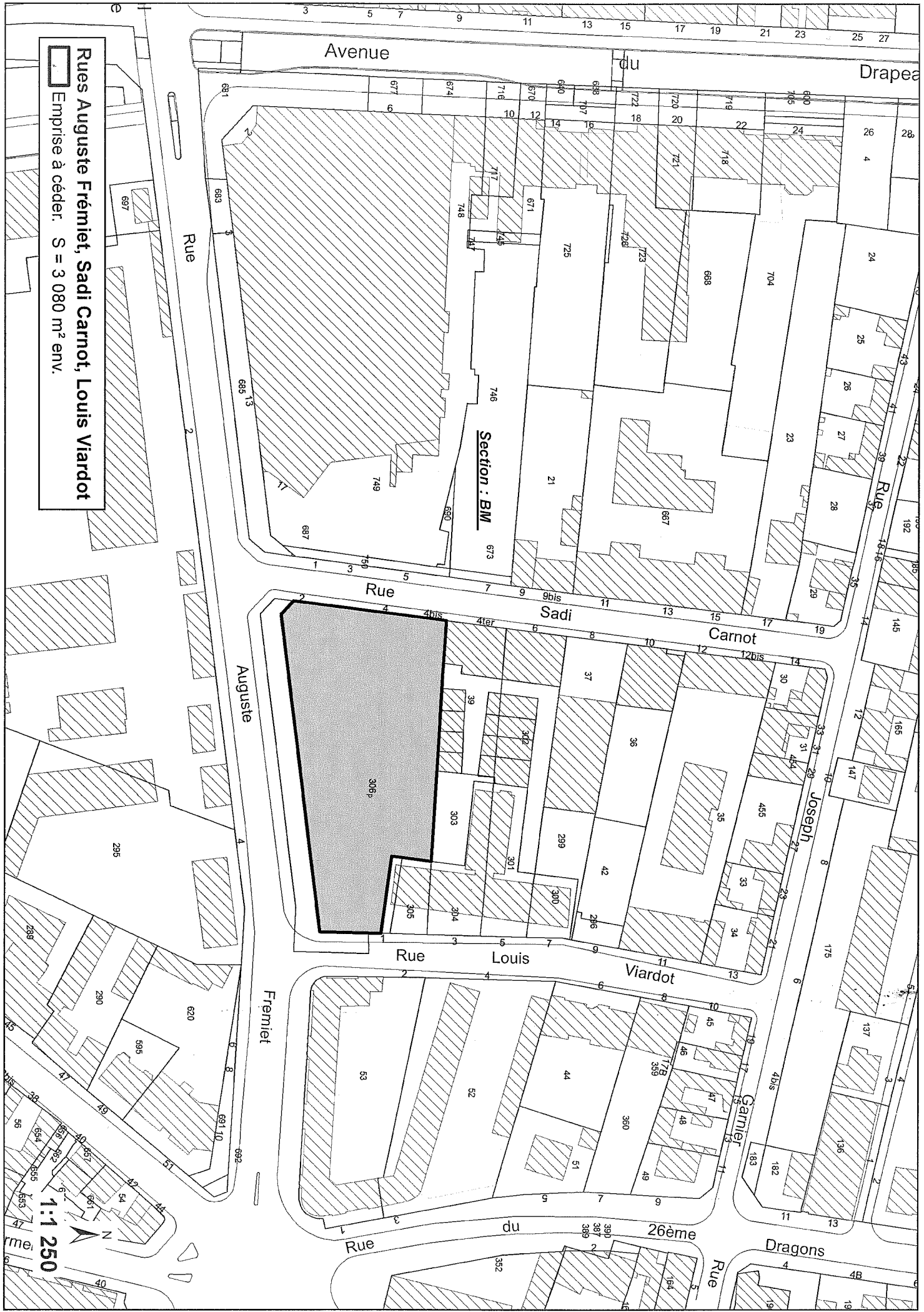
**Le**

**L'ACQUEREUR**

**A**

**Le**

PROJET



Rues Auguste Frémiet, Sadi Carnot, Louis Viardot  
 Emprise à céder. S = 3 080 m<sup>2</sup> env.

1:1250

Section : B.M.

Fremiet

Auguste

Rue

Sadi

Carnot

Rue

Louis

Viardot

Rue

du

26ème

Rue

Dragons

Garnier

Joseph

Drapeau

du

Avenue