



**MAIRIE DE DIJON**

**Président** : M. REBSAMEN

**Secrétaire** : M. BORDAT

**Membres présents** : M. MILLOT - Mme POPARD - M. MAGLICA - M. DESEILLE - M. MASSON - 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 - 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 - M. BERTHIER - Mme MODDE - Mme MASLOUHI - Mme CHEVALIER - M. EL HASSOUNI - Mme JUBAN - Mme MILLE - M. BOURGUIGNAT - M. BROCHERIEUX - M. HELIE - M. DUGOURD - Mme VANDRIESSE

**Membres excusés** : Mme TENENBAUM (pouvoir M. MILLOT) - Mme DILLENSEGER (pouvoir M. GRANDGUILLAUME) - Mme TRUCHOT-DESSOLE (pouvoir M. JULIEN) - Mme BERNARD (pouvoir M. PRIBETICH) - M. LOUIS (pouvoir Mme DURNERIN) - Mme GAUTHIE (pouvoir M. BROCHERIEUX)

**Membres absents** : Mme KOENDERS - M. BEKHTAOUI - M. AYACHE - M. OUAZANA

**OBJET**

**DE LA DELIBERATION**

**Logement à loyer modéré - 17-19, rue d'Alembert - Réalisation d'un programme immobilier - Désaffectation et déclassement du domaine public communal d'une emprise foncière - Demande de permis de démolir - Cession du site par promesse synallagmatique de vente au Toit Bourguignon**

Mme POPARD, au nom des commissions de la réussite éducative, de l'écologie urbaine des finances, de la modernisation du service public et du personnel, expose :

Mesdames, Messieurs,

La Ville est propriétaire d'un tènement foncier bâti situé 17-19 rue d'Alembert, dans le périmètre du groupe scolaire Camille Flammarion, d'une superficie d'environ 3 900 m<sup>2</sup>, occupé par un ancien gymnase qui n'est plus utilisé aujourd'hui.

En raison du coût élevé des travaux nécessaires à la réhabilitation de ce bâtiment, le Conseil Municipal a décidé, par délibération du 29 septembre 2008, la reconstruction de la salle sportive dans le prolongement du préau de l'école élémentaire. Ce nouvel équipement est opérationnel depuis l'automne 2010. Dès lors, l'ancien gymnase doit être démolit et fera l'objet d'une demande de permis de démolir, le bâtiment étant situé dans le périmètre de protection de l'église sainte Bernadette, monument historique.

Compte tenu des objectifs en matière de production de logements - locatif à loyer modéré, accession abordable ou libre - relevant du Programme Local de l'Habitat (PLH) et en cohérence avec les dispositions définies par l'EcoPLu et le SCOT du Dijonnais qui tendent à favoriser le renouvellement de la ville sur elle-même, il est envisagé de céder ce tènement pour y réaliser un programme d'habitations mixte.

Le bien à céder se situant dans le périmètre d'un équipement scolaire et comme le prévoit la procédure, Monsieur le Préfet de la Région Bourgogne, Préfet de la Côte d'Or, a été consulté sur la désaffectation de cette propriété bâtie ; il a émis un avis favorable.

Le Toit Bourguignon a confirmé son intérêt pour la réalisation d'un programme immobilier d'environ trente-cinq logements, représentant une surface hors oeuvre nette (SHON) minimum de 2 900 m<sup>2</sup>.

La programmation Habitat est la suivante :

- 25% des logements dédiés au locatif à loyer modéré, soit neuf logements, qui seront cédés en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) à l'Office Public de l'Habitat (OPAC) de Dijon ;
- 35 % des logements a minima commercialisés dans le cadre des dispositions d'application de la TVA réduite, soit douze logements ;
- 40 % au maximum des logements en accession libre, soit quatorze logements.

Pour répondre aux ambitions fortes de la Ville en matière d'écologie urbaine, le projet intègre une conception des constructions permettant de maîtriser les économies d'énergie. A ce titre, il s'inscrit dans la démarche de certification « Bâtiment Basse Consommation (BBC) Effinergie » et de labellisation « Habitat et Environnement ».

Il est souligné que le tènement sera cédé libre d'occupation, la démolition de l'ancien gymnase étant prise en charge, notamment financièrement, par la Ville.

En ce qui le concerne, l'acquéreur aura à sa charge, les obligations suivantes :

- implantation d'une clôture pare-ballons à proximité de la cour de l'école élémentaire,
- conservation des talus existants, comblés ou confortés par tout ouvrage de manière à assurer leur stabilité pérenne,
- implantation d'une grille avaloir sur le terrain conservé par la Ville pour la récupération des eaux pluviales du terrain situé en limite nord de l'opération,
- raccordement du réseau unitaire existant de la conciergerie sur le réseau de l'opération d'habitat. Une servitude de tréfonds au profit de la parcelle conservée par la Ville, sera établie jusqu'au raccordement.

Le Toit Bourguignon propose à la Ville un prix de cession reposant sur un ratio de 150 € HT le m<sup>2</sup> s'appliquant à 787 m<sup>2</sup> de SHON en locatif à loyer modéré d'une part, et sur un ratio de 200 € HT le m<sup>2</sup> s'appliquant à 2 135 m<sup>2</sup> de SHON en ce qui concerne l'accession, d'autre part.

Ainsi, le montant total prévisionnel du prix d'acquisition s'élève à 545 050 € HT au vu d'une SHON totale estimée a minima à 2 922 m<sup>2</sup>. Ce prix est inférieur à l'évaluation de France Domaine qui établit la valeur vénale du bien sur une base unitaire de 200 € HT le m<sup>2</sup> de SHON, soit le prix de 584 400 €.

En tout état de cause, le prix définitif de vente 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 de l'acte administratif constatant la réalisation de la présente vente. Le prix de vente sera majoré de la taxe sur la valeur ajoutée, au taux en vigueur le jour de la signature de l'acte authentique et il sera versé intégralement à la signature de l'acte.

La cession se traduira 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.

Considérant l'intérêt et l'importance de cette opération qui s'inscrit pleinement dans les objectifs du renouvellement urbain du quartier des Grésilles, de la recomposition urbaine et de la requalification architecturale de ce tènement, il est donc proposé, rappelant les aménagements mis à la charge de l'acquéreur, d'accéder à la demande du Toit Bourguignon et de lui céder ce tènement dans les conditions financières proposées.

Si vous suivez l'avis favorable de vos commissions de la réussite éducative, 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 de la parcelle située 17-19, rue d'Alembert, cadastrée section AY n°468p, d'une superficie totale d'environ 3 900 m<sup>2</sup> ;

2- m'autoriser à déposer une demande de permis de démolir pour l'ancien gymnase ;

3- 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, 28 boulevard Clemenceau - 21000 Dijon, de ce tènement foncier libre d'occupation, moyennant un prix minimum de 545 050 € HT, le prix définitif ne pouvant 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 de l'acte authentique constatant la réalisation de la présente vente, au prix unitaire de 150 € HT le m<sup>2</sup> de SHON pour le locatif à loyer modéré et de 200 € HT le m<sup>2</sup> de SHON pour l'accession ; le prix de vente sera majoré de la taxe sur la valeur ajoutée, au taux en vigueur le jour de la signature de l'acte de vente et il sera versé intégralement à la signature de l'acte ;

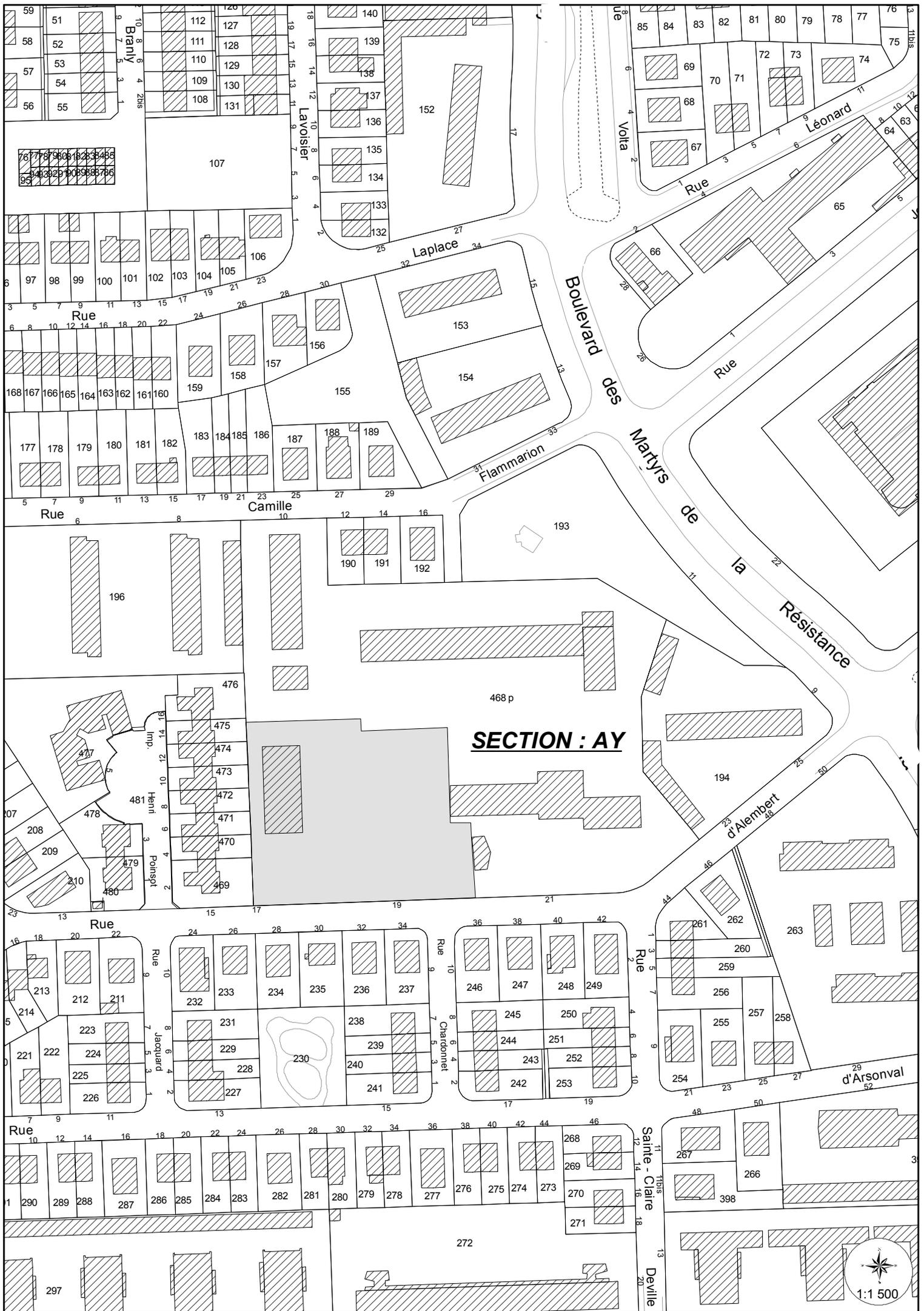
4- décider la création d'une servitude de tréfonds sur la parcelle cédée au profit de la parcelle conservée par la Ville, suivant la configuration du réseau unitaire existant de la conciergerie jusqu'au raccordement sur le réseau de l'opération d'habitat ;

5- 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 ;

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

7- 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**



**SECTION : AY**



1:1 500

**17-19, RUE D'ALEMBERT  
VILLE DE DIJON – LE TOIT BOURGUIGNON  
PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE**

***PROJET***

ENTRE

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 18 avril 2011, déposée en Préfecture de la Côte d'Or le +++++.

**Ci-après dénommée LE VENDEUR**

ET

La société dénommée **LE TOIT BOURGUIGNON**, société coopérative d'intérêt collectif à capital variable, maximum statutaire de 575 000,00 Euros, dont le siège social est à DIJON (21000), 28 boulevard Georges Clemenceau, identifiée sous le numéro SIREN 302 641 782 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON.

Représentée par :

Monsieur François BOURRET, agissant en qualité de Directeur Général de la société, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 20 septembre 2010, dont un extrait copie certifiée conforme est demeuré ci-annexé,

**Ci-après dénommée l'ACQUEREUR**

**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, le bien désigné ci-dessous, tel qu'il existe, avec tous droits immobiliers et tous immeubles par destination qui en dépendent, généralement appelé ci-après l'Immeuble, sans aucune exception ni réserve.

### **DESIGNATION**

Un tènement foncier à bâtir situé 17-19, rue d'Alembert, cadastré section AY n° 468p, pour une emprise de l'ordre de 3 900 m<sup>2</sup> telle que figurant sous teinte grisée au plan ci-annexé, que l'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître, pour l'avoir visitée et s'être entouré de toutes les garanties et éléments d'informations nécessaires, en vue des présentes.

Etant ici précisé que sur la parcelle sus désignée est actuellement édifié un bâtiment à usage de salle de sport qui est destiné à être démoli par les soins du VENDEUR et à ses frais.

### **DIVISION**

Le découpage parcellaire sera établi par un géomètre-expert, à la charge et aux frais exclusifs du VENDEUR.

Il résulte de ce document que :

- l'emprise cédée est cadastrée section AY n° +++ pour une contenance de +++ m<sup>2</sup>,
- la parcelle cadastrée section AY n° ++++ pour une contenance de ++++ m<sup>2</sup> restant la propriété du VENDEUR.

### **LOTISSEMENT – DECLARATION PREALABLE**

Les immeubles ci-dessus désignés ont fait l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de la mairie de Dijon le ++++++ 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.

### **BORNAGE**

Le VENDEUR déclare que ledit terrain fera l'objet d'un bornage établi par un géomètre-expert.

Un exemplaire du plan de bornage sera annexé.

### **DESAFFECTATION – DECLASSEMENT**

La parcelle cédée était affectée à l'usage du groupe scolaire Camille Flammarion.

Elle a été désaffectée et déclassée du domaine public communal aux termes de la délibération du 18 avril 2011, après avis favorable de Monsieur le Préfet de la Côte d'Or, demeurés ci-annexés.

### **DROIT DE PROPRIETE - EFFET RELATIF**

La Ville de Dijon est propriétaire de l'immeuble objet des présentes en vertu de bons et justes titres antérieurs au 1er janvier 1956.

## **CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE TREFONDS**

Il est constitué, par les parties, à titre réel et perpétuel, une servitude de tréfonds dans les termes suivants :

### **1- Objet**

Il est constitué par l'ACQUEREUR, à titre réel et perpétuel, une servitude de tréfonds, au profit du VENDEUR, ses ayants-droit et ayant cause, ce qu'il accepte expressément, pour le passage d'une canalisation d'eaux pluviales et d'assainissement, selon le tracé figurant sur le plan ci-annexé.

### **2- Fonds servant**

- Références cadastrales :

La parcelle cadastrée section AY n° ----- pour une contenance de +++ m<sup>2</sup>, objet de la présente vente.

- Propriétaire

La société Le Toit Bourguignon, ACQUEREUR aux présentes.

### **3- Fonds dominant**

- Références cadastrales :

La parcelle cadastrée section AY n° ----- pour une contenance de +++ m<sup>2</sup>.

- Propriétaire

La Ville de Dijon, VENDEUR aux présentes, en vertu de bons et justes titres antérieurs au 1er janvier 1956.

### **4- Modalités d'exercice – Modalités d'entretien – Frais**

En tout temps et en toute heure par l'ACQUEREUR puis ultérieurement et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs.

Tous les travaux d'entretien, de réparation ou le remplacement du réseau rendu nécessaire par l'évolution du tènement foncier bâti restant appartenir au VENDEUR, qui devront être effectués sur le fonds servant, se feront à la charge intégrale du fonds dominant et devront gêner le moins possible le propriétaire dudit fonds. Celui-ci s'engage en outre à ne rien édifier et ne pas planter d'arbres sur le terrain d'assiette de la servitude et à laisser libre accès à la canalisation, sauf à en assurer le raccordement à son propre réseau.

La présente constitution de servitude, évaluée à la somme de CENT EUROS (100,00 €), est consentie et acceptée sans indemnité de part ni d'autre.

## **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 réitération des présentes par acte administratif de vente. L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, l'immeuble étant 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 l'opération de construction. 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, toutes démarches auprès de toutes administrations concernées, ainsi qu'à déposer toutes demandes de permis 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 autorise l'ACQUEREUR à implanter tout panneau d'affichage de commercialisation et/ou d'information, 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 que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

### **1- ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE**

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

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

### **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 à l'exception de 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 de l'Immeuble vendu, 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, 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.

## **CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1- 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 trente-cinq logements correspondant à, a minima, 2 900 m<sup>2</sup> de SHON, s'inscrivant dans la démarche de certification « Bâtiment Basse Consommation (BBC) Effinergie » et de labellisation « Habitat et Environnement »,
- une programmation Habitat reposant sur les équilibres suivants :
  - 25 % des logements dédiés au locatif à loyer modéré, soit neuf logements (2 T2, 3 T3, 3 T4 et 1 T5), qui seront cédés en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) à l'Office Public de l'Habitat (OPAC) de Dijon, à un prix ferme et définitif de 2 000 € TTC (TVA 5,5 %) le m<sup>2</sup> de surface utile (stationnement compris à hauteur de une place par logement), valeur avril 2009, soumis à la variation du coût de construction en fonction de l'appel d'offre, comme accepté par l'OPAC de Dijon dans le contrat de réservation signé avec le Toit Bourguignon,
  - 35 % des logements a minima, commercialisés dans le cadre des dispositions d'application de la TVA réduite pour l'accession à la propriété en quartier ANRU, soit douze logements,
  - 40 % au maximum des logements en accession libre, soit quatorze logements.

Les vingt-six logements en accession se décomposent en 6 T2, 11 T3, 8 T4 et 1 T5.

L'ACQUEREUR s'engage à ce que l'offre d'accession sociale soit répartie de manière équilibrée entre les deux ensembles bâtis dédiés à l'accession.

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

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 » tout en garantissant des logements spacieux et agréables à vivre eu égard à leur surface utile ou habitable,
- 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 oeuvre des engagements en terme de programmation Habitat en phase de commercialisation.

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

## **2 - IMPLANTATION D'UNE CLOTURE**

L'ACQUEREUR s'engage à élever une clôture contre les ouvrages existants du VENDEUR, de manière à ce que le tènement cédé soit ceint. Cette clôture de deux mètres de hauteur, s'élèvera à quatre mètres (pare-ballons) en limite de la cour de l'école élémentaire.

## **3 - IMPLANTATION D'UNE GRILLE AVALOIR**

L'ACQUEREUR s'engage à implanter une grille avaloir sur le terrain conservé par le VENDEUR afin de recueillir les eaux pluviales en limite du tènement cédé.

## **4 - TALUS**

L'ACQUEREUR s'engage à conserver, combler ou conforter les talus existants par tout ouvrage de manière à assurer leur stabilité pérenne, sans que la responsabilité du VENDEUR puisse être engagée.

**PRIX**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant un prix de cession minimum de CINQ CENT QUARANTE CINQ MILLE CINQUANTE EUROS (545 050 €) hors taxes au vu d'une SHON totale estimée a minima à 2 922 m<sup>2</sup>, le prix de vente reposant sur un ratio de 150 € HT le m<sup>2</sup> s'appliquant à 787 m<sup>2</sup> de SHON en locatif à loyer modéré d'une part, et sur un ratio de 200 € HT le m<sup>2</sup> s'appliquant à 2 135 m<sup>2</sup> de SHON en ce qui concerne l'accession, d'autre part.

En tout état de cause, le prix définitif de vente 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 de l'acte authentique constatant la réalisation de la présente vente, au prix unitaire de 150 € HT le m<sup>2</sup> de SHON pour le locatif à loyer modéré et de 200 € HT le m<sup>2</sup> de SHON pour l'accession. Le prix de vente sera majoré 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, entre les mains du Trésorier Municipal.

**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, le bénéficiaire du droit de préemption étant le VENDEUR.

**CONDITION SUSPENSIVE AU PROFIT DU VENDEUR - DEMOLITION DU GYMNASSE**

Comme condition déterminante du présent acte, sans laquelle le VENDEUR n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises à la condition suspensive suivante :

Que le VENDEUR obtienne un permis de démolir conforme à la demande ci-annexée.

LE VENDEUR déclare avoir déposé sa demande de permis de démolir +++++ 2011.

La condition relative au permis de démolir s'entend d'un permis de démolir exprès. Ce permis de démolir devra être devenu définitif par l'absence de retrait administratif et 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, le VENDEUR s'engage à faire procéder à l'affichage du permis de démolir dans les quinze jours de sa notification dans les formes prévues à l'article R.424-15 du code de l'urbanisme et à faire réaliser 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. Ces constats seront communiqués à l'ACQUEREUR.

L'ACQUEREUR s'engage à autoriser le VENDEUR à procéder, à sa charge et sous sa responsabilité, à la démolition du gymnase qui devra être réalisée avant réitération des présentes par acte authentique.

### **CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DE L'ACQUEREUR**

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

#### **1 - URBANISME**

Le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme et le certificat d'alignement et de voirie ne devront révéler 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**

Tous organismes ou collectivités publics ou privés et toutes personnes physiques et morales titulaires d'un droit de préemption auront renoncé 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**

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

#### **4 - ACTION EN REDUCTION OU REVENDICATION**

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

#### **5 - 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 quinze

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 - PERMIS DE CONSTRUIRE**

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

L'ACQUEREUR déclare avoir déposé sa demande de permis de construire le ++++ 2011.

La condition relative au permis de construire s'entend d'un permis de construire exprès. Ce permis de construire devra être devenu définitif par l'absence de retrait administratif et 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, l'ACQUEREUR s'engage à faire procéder à l'affichage du permis de construire dans les quinze jours de sa notification 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. Ces constats seront communiqués au VENDEUR.

En cas de recours d'un tiers contre le permis de construire, soit recours en annulation, soit recours en suspension, 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 novembre 2011**.

## **7 – ETUDE DE SOL**

Si l'étude de sol diligentée par l'ACQUEREUR entraîne l'obligation de recourir à des techniques d'adaptation au sol excédant celles normalement utilisées pour une construction conforme à la demande de permis, l'ACQUEREUR aura la possibilité de renoncer à l'acquisition sans indemnité ou de proposer de nouvelles modalités de réalisation du projet.

## **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.

## **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'immeuble 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 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.

### **REGULARISATION**

La vente sera régularisée par acte administratif, au plus tard le 15 décembre 2011.

L'ACQUEREUR s'engage à avoir accompli pour cette date toutes les démarches et/ou procédures lui permettant le paiement du prix, lequel doit intervenir à la signature dudit acte.

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

Il n'est versé aucun 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.

### **RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE**

Les soussignés reconnaissent avoir été avertis 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.

**FRAIS**

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

**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

**A DIJON**

**Le**

**Le VENDEUR**

**L'ACQUEREUR**