



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

Ilot rues de Mirande et des Planchettes - Réalisation d'un programme immobilier de type « village pour les seniors » - Cession du site par promesse synallagmatique de vente à Villéo

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

Mesdames, Messieurs,

Par délibération-cadre du 28 juin 2010, le Conseil Municipal a décidé le principe de la réalisation d'un programme immobilier de type « village pour les seniors » sur le tènement foncier situé au coeur de l'îlot situé entre les rues de Mirande et des Planchettes.

La Ville de Dijon intègre dans sa politique d'habitat l'accroissement à venir du nombre de seniors et se préoccupe aussi de la diversité des âges et des attentes de chacun. Il est essentiel de permettre aux Dijonnais l'accès à des choix en fonction de leurs capacités, de leur réseau relationnel ou d'aides, de leur sentiment d'appartenance à la ville ou à un quartier. C'est dans cet esprit que le « village pour les seniors » s'intègre au parcours résidentiel proposé aux Dijonnais. Alternative entre le domicile, souvent isolé et la vie en établissement, souvent non souhaitée, il permet au retraité autonome de vivre de manière indépendante, en favorisant une vie sociale et une prise en compte des besoins liés à l'avancée dans l'âge.

Cette opération consiste en la construction d'environ vingt-quatre maisons individuelles groupées, réalisées de plain-pied, sans étage. Elle est complétée d'un logement destiné au gardien, d'une salle multifonction, d'espaces verts et de jardins, ainsi que des places de stationnement correspondantes.

Conformément aux objectifs de la Ville en faveur des personnes âgées, il s'agira d'une opération d'habitat locatif à loyer modéré. Cette opération répondra également aux objectifs en matière d'habitat durable, d'économie d'énergie et de maîtrise des charges en s'inscrivant dans une démarche de certification de bâtiment à basse consommation d'énergie.

Afin de permettre sa mise en oeuvre, il est proposé de céder ce tènement foncier d'environ 7 600 m² au profit de Villéo. Cette cession se traduira par l'établissement d'une promesse synallagmatique de vente, assortie des conditions suspensives suivantes : obtention d'un permis de construire devenu définitif par l'absence de recours des tiers et de retrait administratif, institution d'une servitude non aedificandi pour des bâtiments supérieurs à rez-de-chaussée plus un étage, pour une durée de cinquante années, réitération par actes authentiques au profit de la Ville des promesses de vente dont elle est bénéficiaire pour les parcelles BW n^{os}101p, 620p, 84p, 608p, 610p et 546p.

Compte tenu des caractéristiques de cette opération et de sa très faible densité, la cession interviendra moyennant le montant total de 337 500 € hors taxes, soit un montant de l'ordre de 215 € le m² de Surface Hors Oeuvre Nette (SHON), inférieur à l'évaluation de France Domaine étant précisé que celle-ci a été établie pour du terrain nu et s'élève à 250 € le m² de terrain.

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 au profit de Villéo - 28 boulevard Clemenceau - 21000 Dijon, du tènement foncier situé entre les rues de Mirande et des Planchettes, cadastré section BW n°107 de 408 m², n°620p de 990 m² environ, n°101p de 600 m² environ, n°589 de 502 m², n°552 de 1 082 m², n°84p de 106 m² environ, n°608p de 364 m² environ, n°610p de 100 m² environ, n°598 de 923 m², n°625 de 372 m², n°461 de 421 m², n°94 de 390 m², n°546p de 350 m² environ, n°616 de 121 m², n° 96 de 844 m², moyennant le prix de 337 500 € HT ;

2- dire qu'il sera procédé à cette cession par promesse synallagmatique de vente, assortie des conditions suspensives suivantes : obtention d'un permis de construire devenu définitif par l'absence de recours des tiers et de retrait administratif, institution d'une servitude non aedificandi pour des bâtiments supérieurs à rez-de-chaussée plus un étage, pour une durée de cinquante années, réitération par actes authentiques au profit de la Ville des promesses de vente dont elle est bénéficiaire pour les parcelles BW n°101p, 620p, 84p, 608p, 610p et 546p, 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 et à signer la promesse de vente définitive ;

4- m'autoriser à signer, au nom de la Ville, tout acte à intervenir pour l'application de cette décision et autoriser Monsieur le Trésorier Municipal à percevoir le produit de la vente.

RAPPORT ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

COMPROMIS DE VENTE
VILLE DE DIJON / VILLEO

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 18 avril 2011, déposée en Préfecture de la Côte d'Or le +++, dont une copie conforme est demeurée ci-annexée (Annexe 1).

ETAT CIVIL DE L'ACQUEREUR

La société dénommée **SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE VILLEO**, société anonyme, au capital de 3.000.000,00 Euros, dont le siège social est à **DIJON** (21000), 28 boulevard Georges Clémenceau, identifiée sous le numéro SIREN 015 450 638 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de **DIJON**.

Représentée par :

Monsieur Emmanuel **PICARD**, 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 13 décembre 2005, dont un extrait copie certifiée conforme est demeuré ci-annexé,

Spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du ++++ dont un extrait copie certifiée conforme est demeuré ci-annexé (Annexe 2).

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

Ville de DIJON (Côte d'Or)

Un tènement foncier d'une superficie de 7.600 m²environ, cadastré, savoir :

- section **BW** numéro **107**, lieudit "rue des Planchettes", pour une contenance de 408 m²,
- section **BW** numéro **620p**, lieudit "1 rue Charles Royer", pour une contenance de 990 m² environ,
- section **BW** numéro **101p**, lieudit "rue Henry Joly", pour une contenance de 600 m² environ,
- section **BW** numéro **589**, lieudit "11B Square du Creux d'Enfer", pour une contenance de 502 m²,
- section **BW** numéro **552**, lieudit "6B rue Henry Joly", pour une contenance de 1.082 m²,
- section **BW** numéro **84p**, lieudit "Square du Creux d'Enfer", pour une contenance de 106 m² environ,
- section **BW** numéro **608p**, lieudit "7 Square du Creux d'Enfer", pour une contenance de 364 m² environ,
- section **BW** numéro **610p**, lieudit "9 Square du Creux d'Enfer", pour une contenance de 100 m² environ,
- section **BW** numéro **598**, lieudit "rue Henry Joly", pour une contenance de 923 m²,
- section **BW** numéro **625**, lieudit "rue Henry Joly", pour une contenance de 372 m²,
- section **BW** numéro **461**, lieudit "rue de Mirande", pour une contenance de 421 m²,
- section **BW** numéro **94**, lieudit "Square du Creux d'Enfer", pour une contenance de 390 m²,
- section **BW** numéro **546p**, lieudit "5 Square du Creux d'Enfer", pour une contenance de 350 m² environ,
- section **BW** numéro **616**, lieudit "rue de Mirande", pour une contenance de 121 m²,
- section **BW** numéro **96**, lieudit "80 rue de Mirande", pour une contenance de 844 m².

Un plan dudit tènement foncier est demeuré ci-annexé (Annexe 3).

FORMALITES DE DIVISION - DOCUMENT D'ARPENTAGE

Les formalités de division 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 ;"

A cet égard, l'ACQUEREUR déclare avoir déposé une demande de permis de construire le 28 janvier 2011, ainsi qu'il résulte du récépissé de dépôt ci-annexé (Annexe 4).

DROIT DE PROPRIETE - EFFET RELATIF

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 réitération des présentes 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 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, au 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.

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.

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, et celles ci-après relatée.

RAPPEL DE SERVITUDES

1ent - Aux termes d'un acte reçu par Maître Véronique LAGE-WERNER, notaire à DIJON, le 26 octobre 2005, il a été stipulé la servitude ci-après littéralement rapportée :

"A) SERVITUDE DE PROSPECT OU NON AEDIFICANDI

1/ OBJET

M. Jacques DEBREUX est propriétaire de la maison mitoyenne à celle objet des présentes. Pour maintenir au profit de son fonds un ensoleillement total et permanent, M DEBKEXJX a exprimé le désir d'obtenir, au bénéfice de son immeuble, une véritable servitude de prospect sur toute la partie non bâtie en prolongement de la maison vendue aux présentes, côté EST jusqu'à la limite de la propriété, hachurée en rouge au plan demeuré ci-joint. Cette servitude aura donc comme fonds dominant la parcelle cadastrée section BW n°546 et comme fonds servant la parcelle cadastrée section BWn° 609 et partie, de la parcelle cadastrée section BW n°607.

L'ACQUEREUR ayant acquiescé à cette demande, les parties arrêtent Us conventions suivantes :

2/ MODALITES D'EXERCICE

Monsieur CARPENTIER et Mademoiselle DUFAY déclarent, dans le but de donner tous apaisements à M.DEBREUX, instituer sur ladite partie non bâtie de sa propriété, une servitude de prospect consistant en l'interdiction formelle, tant pour eux que, pour tous leurs futurs ayants droit, défaire toute construction, sur toute l'étendue non bâtie en prolongement de la maison vendue aux présentes, côté EST, jusqu'à la limite de la propriété, hachurée en rouge au plan demeuré ci-joint, avec pour fonds dominant la parcelle cadastrée section BW n° 546 et pour fonds servant la parcelle cadastrée section BWn° 609 et partie de la parcelle cadastrée section BW n° 607.

En conséquence, il est convenu entre les comparants que Monsieur CARPENTIER et Mademoiselle DUFAY ou tout autre propriétaire ultérieur de cette cour et de ce jardin qui se trouvent ainsi grevés par une servitude « non aedificandi », ne pourront jamais construire quoi que ce soit sur aucune des parties de toute cette étendue de terrain, à l'exception d'un abri de jardin de 2 m de haut et 20m⁷. En outre, il est également convenu que la même étendue de terrain ne pourra supporter aucune autre plantation que celle consistant en arbres, arbustes ou arbrisseaux à basse tige dont la hauteur ne pourra jamais excéder deux mètres, à l'exception des plantations déjà existantes.

Cette servitude s'éteindra au décès du survivant de Monsieur Jacques DEBRETJX, susnommé et Madame Marie-Aleth RENAUD, son épouse, née à TALANT (2124Ū) le 26 septembre 1940.

3/ FONDS SERVANT

Références cadastrales : section BW n^a 607 et 609

Propriétaires : Monsieur Pascal CARPENTIER et Mademoiselle Nathalie DUFAY

Effet relatif : En vertu de la vente objet des présentes

4/ FONDS DOMINANT

Références cadastrales : section BW n^o 546

Propriétaires : M. Jacques DEBREUX susnommé

Effet relatif : DONATION suivant acte de Maître PONE, notaire à DIJON, le 6 avril 1970 publié au premier bureau des hypothèques de DIJON le 27 mai 1970 volume 4158 n^o 14 et DONATION RECTIFICATIVE ET COMPLEMENTAIRE suivant acte de Maître LAGE, notaire à DIJON, le 5 septembre 1986 publié au premier bureau des hypothèques de DIJON le 21 octobre 1986 volume 5722 n^o 14. (.../...)."

2ent – Aux termes de l'avant-contrat sous seing privé ci-après visé, en date des 18 et 26 janvier 2011 passé avec les consorts DEBREUX, il a été stipulé la condition suspensive suivante littéralement rapportée :

"qu'une servitude non aedificandi pour des bâtiments d'une hauteur supérieure à un rez-de-chaussée + un étage, pour une durée de cinquante (50) ans, soit constituée aux termes de l'acte authentique de vente."

La même servitude a été stipulée aux termes de l'avant contrat sous seing privé ci-après visé, en date des 14 janvier et 1^{er} février 2011, passé avec les consorts MAIRE et aux termes de l'avant-contrat sous seing privé ci-après visé, en date des 18 et 26 janvier 2011 passé avec les consorts SONDON.

Les parties conviennent que cette servitude non aedificandi grèvera la totalité du tènement foncier objet des présentes, et ne se limitera pas aux parcelles acquises sur les consorts DEBREUX, SONDON et MAIRE aux termes des ventes ci-avant visées.

3ent – Aux termes de l'avant-contrat sous seing privé ci-après visé, en date des 18 et 26 janvier 2011 passé avec les consorts DEBREUX, il a été stipulé la condition suspensive suivante littéralement rapportée :

"Il est ici précisé que Monsieur DEBREUX et Madame SONDON resteront propriétaires du chemin (actuellement cadastré BW 84) qui doit relier le "Village senior" au square du Creux d'Enfer, sur une bande d'une largeur d'un mètre vingt (1,20 m), reliant ce chemin à la parcelle actuellement cadastrée BW 546, et longeant les parcelles 609 et 607, sans avoir à traverser la propriété voisine de la parcelle 607. De plus, les clés de la porte donnant accès au chemin par le square actuellement détenues par la Mairie de Dijon, devront être restituées à Monsieur DEBREUX, la servitude de passage bénéficiant à la Ville de Dijon devant être abandonnée."

4ent – Aux termes d'un acte reçu par Maître Patrick MONGEOT, notaire à DIJON, les 23 et 24 février 1998, publié au premier bureau des hypothèques de DIJON, le 18 mars 1998, volume 98 P n^o3011, ledit acte contenant vente par les consorts HUNKELER

au profit de la Ville de Dijon de la parcelle cadastrée section BW numéro 598, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

"Etant ici précisé que dans l'acte reçu par Maître PERRIN, alors notaire à Dijon, prédécesseur médiateur du notaire soussigné, le 2 mai 1925 il a été stipulé la clause ci-après littéralement rapportée:

" Il est fait observé que la présente vente comprend la totalité du deuxième lot des immeubles acquis par Monsieur et Madame BONNIN de Monsieur et Madame BERCHET-POIFOL aux termes de l'acte du 9 décembre 1925, ci-après énoncé, à l'exception toutefois d'une bande de terrain d'environ un mètre de largeur au midi conservée par les vendeurs pour servir de desserte à une autre propriété leur appartenant et que par suite la présente vente constitue en aucune façon une opération de lotissement.

Les vendeurs et les acquéreurs ne pourront réciproquement s'obliger à acquérir la mitoyenneté des murs de clôture qu'ils voudraient élever sur les limites de leur propriété respective ni participer à la construction desdits murs, mais ils rentreront dans le droit commun à l'égard de tous acquéreurs futurs desdites propriétés.

Dans l'acte de vente du 9 décembre 1923 ci-après énoncé il est stipulé que Monsieur et Madame BERCHET, vendeurs s'engagent à laisser libre tout le long du mur de l'immeuble de Monsieur GILLON, une bande de terrain de un mètre quatre vingt centimètres de largeur pour servir de desserte sur le Creux d'Enfer à l'ensemble de leur immeuble, que Monsieur et Madame BONIN auront droit de passage gratuit sur cette bande de terrain, et que Monsieur et Madame BERCHET ne prennent aucun engagement relativement à l'entretien de ce passage qui doit être utilisé dans l'état où il existera, sans pouvoir-être embarrassé ni obstrué de quelque manière que ce soit.

Monsieur BOUSSARD sera subrogé dans les droits et obligations des vendeurs relativement à ce passage, mais seulement en ce qui concerne l'immeuble par lui acquis et sans recours contre le vendeur".

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 assujéti, étant précisé à ce sujet que la taxe foncière se répartira prorata temporis entre VENDEUR et ACQUEREUR.

CONDITIONS PARTICULIERES

1°/ EDIFICATION D'UNE CLOTURE

L'ACQUEREUR s'engage à édifier à ses frais une clôture tout autour du tènement foncier par lui acquis, de manière à ce que celui-ci soit entièrement ceint.

2°/ TRANSPLANTATION DE VEGETAUX

Aux termes des avant-contrats sus énoncés passés avec les Consorts DEBREUX et SONDON, la Ville de DIJON s'est engagée à effectuer à ses frais la transplantation des végétaux existant sur le surplus des parcelles cadastrées section BW numéros 84p, 608p, 610p et 546p non vendues et appartenant aux Consorts DEBREUX et sur le surplus de la parcelle cadastrée section BW numéro 101 p non vendu appartenant aux Consorts SONDON, cette transplantation devant être effectuée en fonction de l'état phytosanitaire desdits végétaux.

L'ACQUEREUR autorise le VENDEUR à intervenir à tout moment sur le tènement foncier vendu afin d'effectuer cette transplantation.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **TROIS CENT TRENTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (337.500,00 €)**, majoré, le cas échéant, de la taxe sur la valeur ajoutée.

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 D'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE

Que l'ACQUEREUR obtienne un permis de construire autorisant spécialement la réalisation de l'opération suivante : construction d'une vingtaine de maisons d'un seul niveau, accompagnées d'espaces libres et d'une salle de réunion, destinées aux personnes âgées non dépendantes.

L'ACQUEREUR déclare avoir déposé sa demande de permis de construire le 28 janvier 2011, ainsi qu'il résulte du récépissé de dépôt dont copie est ci-annexée (Annexe 4).

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 **29 juillet 2011**.

6°/ ACQUISITIONS PRELABLES

Le VENDEUR déclare qu'il n'est pas propriétaire des parcelles cadastrées section BW numéros 84p, 608p, 610p et 546p vendues mais qu'il a régularisé avec les Consorts

DEBREUX, propriétaires actuels de ces parcelles, un compromis de vente sous seing privé les 18 et 26 janvier 2011 pour l'acquisition desdites parcelles.

De même, le VENDEUR déclare qu'il n'est pas propriétaire de la parcelle cadastrée section BW numéro 101p vendue mais qu'il a régularisé avec les Consorts SONDON, propriétaires actuels de cette parcelle, un compromis de vente sous seing privé les 18 et 26 janvier 2011 pour l'acquisition de ladite parcelle.

De même, le VENDEUR déclare qu'il n'est pas propriétaire de la parcelle cadastrée section BW numéro 620p vendue mais qu'il a régularisé avec les Consorts MAIRE, propriétaires actuels de cette parcelle, un compromis de vente sous seing privé les 14 janvier et 1^{er} février 2011 pour l'acquisition de ladite parcelle.

En conséquence, la présente vente est soumise à la condition suspensive de la régularisation préalable des ventes ci-dessus visées.

7°/ ATTENTES DE LA VILLE DE DIJON EN MATIERE DE PROGRAMMATION

1-) En cohérence avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) d'agglomération 2009-2014, et plus particulièrement son volet 5.3 (action 5.3-2), la Ville de Dijon a conduit, avec VILLEO, maître d'ouvrage, et la Mutualité Française Côte d'Or Yonne, futur gestionnaire, l'élaboration concertée d'un projet d'habitat locatif à loyer modéré répondant aux besoins de logement de personnes âgées autonomes.

Ce projet, qui s'inscrit en effet dans la volonté de favoriser le parcours résidentiel des séniors aux revenus modestes, constitue également, sur les plans urbain et technique, une opération innovante et exemplaire, avec notamment une certification environnementale et de performance énergétique sur le bâti et présente, sur le plan social, une qualité d'usages pour les futurs résidents.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, cette opération repose sur :

- la construction de 24 logements locatifs de plain-pied (14 T2, 10 T3) comportant chacun une place de stationnement de surface privative et correspondant, en terme de niveaux de loyers, à 18 PLUS et 6 PLAi afin de renforcer l'accessibilité financière de cette nouvelle offre ;
- la réalisation d'une salle multifonction, d'une superficie de l'ordre de 75 m², intégrée à l'opération locative en tant que local collectif résidentiel (LCR) ne donnant lieu à aucune majoration de loyer au titre des majorations nationales de loyer ;
- la construction d'un logement de gardien, attaché à la fonction de l'agent de proximité, salarié du gestionnaire ;
- la certification « Bâtiment Basse Consommation » (BBC) Effinergie labellisée Habitat et Environnement mise en œuvre avec l'appui du certificateur CERQUAL dans le cadre des dispositions de la convention partenariale - cadre établie avec le Grand Dijon.

Dans le cadre du partenariat engagé pour conduire cette opération, il a été convenu que VILLEO travaille étroitement avec la Mutualité Française sur la conception du programme afin de limiter la quittance qui sera facturée aux personnes âgées au niveau du couple « loyer + charges liées au logement ».

De la même manière, la Mutualité Française s'est également engagée à maîtriser le montant des charges de services qu'elle sera amenée à appliquer aux résidents.

Il est précisé que cette opération est inscrite au titre de la programmation 2011 de la Délégation de gestion des aides à la pierre pour le logement du Grand Dijon qui sera signataire de la convention tripartite de conventionnement à l'Aide Personnalisée au Logement (APL), aux côtés de VILLEO et de Mutualité Française.

2-) Un protocole d'accord tripartite de gestion, à intervenir entre VILLEO, la Mutualité Française et la Ville de Dijon, comportera notamment les modalités de fonctionnement de l'ensemble et de mise en œuvre des attributions des logements locatifs.

PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

L'immeuble vendu est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prescrit, couvrant le risque de gonflement des argiles.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L. 125-5-I du Code de l'environnement, un état des risques naturels et technologiques datant de moins de six mois est ci-annexé.

Cet état a été établi sur le modèle d'imprimé prévu par l'arrêté du 13 octobre 2005.

Conformément aux dispositions de l'article R. 125-26 du Code de l'environnement, cet état, qui mentionne les risques dont font état les documents et le dossier, établi par le préfet, visé à l'article R. 125-24 du Code de l'environnement et auxquels l'immeuble vendu est exposé, est accompagné des extraits de ce document et du dossier, permettant de localiser cet immeuble au regard des risques encourus.

Déclaration relative aux sinistres

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, ledit immeuble 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).

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.

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.

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 Cellerier, choisi d'un commun accord entre 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 **31 août 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 16 septembre 2011.

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.

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.

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 13 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 DIJON

Le

L'ACQUEREUR

A

Le