

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 25 juin 2007

**MAIRIE DE DIJON**

Président : M. REBSAMEN

Secrétaire : M. PERRON

Membres présents : M. MILLOT - Mme TENENBAUM - M. G. GILLOT - M. MASSON - M. MARTIN - M. PRIBETICH - M. PINON - Mme DURNERIN - M. DUPIRE - M. J.P. GILLOT - Mme DILLENSEGER - M. GERVAIS - M. SAUNIE - M. BERTELOOT - M. ALLAERT - Mme MAILLOT - Mme SEGUIN-FILLEY - Mme BESSIS - Mme DURNET-ARCHERAY - Mme GARRET - M. MARCHAND - M. DANIERE - M. MAGLICA - M. JULIEN - Mme FLAMENT - M. BOUHELIER - Mme DELEBARRE - Mme BIOT - Mme LEMOUZY - M. IZIMER - Mme ROY - Mme HERVIEU - Mme BERNARD - Mme AVENA - Mme DE ALMEIDA - M. BEKHTAOUI - Mme BOUCHARD-STECH - Mlle MASLOUHI - M. BAZIN - M. JAPIOT - M. BRIOT - Mme KAROUBI - Mme WILLIAMS - Mme REVEL-LEFEVRE - Mme THYEBAULT - M. DUGOURD - Mme JARZAGUET - Mme VANDRIESSE - Mme CHOUX - M. HELIE

Membres excusés : M. NUDANT (pouvoir M. DUGOURD)

Membres absents : Mme POPARD - Mme MANSAT

OBJET DE LA DELIBERATION

Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Clemenceau-Boudronnée - Cité des Affaires - Cession à la société Lazard

Monsieur Pribetich, au nom des commissions de l'Urbanisme, des Équipements Urbains et du Patrimoine, et des Finances, expose :

Mesdames, Messieurs,

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Clemenceau-Boudronnée a été créée par délibération du Conseil Municipal du 25 mars 1991 et son aménagement confié à la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SEMAAD), aux termes d'une convention de concession en date du 26 avril 1991.

Par délibération du 29 mars 1999, le Conseil Municipal a décidé la substitution de la Ville à la SEMAAD et la poursuite en régie de la gestion de la ZAC, dont l'un des éléments de programme consiste en la réalisation d'une Cité des Affaires, destinée à l'accueil d'activités tertiaires et de services.

Afin de poursuivre la mise en œuvre de ce centre d'affaires, ainsi que sa commercialisation, il est proposé de céder à la société Lazard des droits à construire permettant la réalisation de deux bâtiments à usage principal de bureaux, d'une surface hors œuvre nette (SHON) totale d'environ 15 000 m². Le premier bâtiment sera édifié au Nord du Palais des Congrès et le second, ensuite, côté avenue de Marbotte.

Il est proposé de procéder à la cession des droits à construire correspondants moyennant le montant unitaire de 270 € HT le m² de SHON, conforme à l'évaluation de France Domaine. Le paiement du prix sera effectué en deux versements, proportionnels à la SHON respective des deux bâtiments, le second versement intervenant au plus tard dans les deux ans de la signature de l'acte authentique de vente. La fraction de prix payable ainsi à terme sera indexée sur la variation de l'indice euribor 1 mois + 0,05 points.

Il est précisé que la Ville prendra en charge la requalification des espaces extérieurs à destination publique, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble et afin de permettre et de garantir un traitement cohérent et qualitatif de ces espaces, à la fois minéral et végétal.

Cet aménagement intégrera notamment des voies piétonnes et cyclables de liaisons, afin de permettre une accessibilité aisée aux bâtiments déjà implantés et futurs du site. Il pourra s'inspirer des partis architecturaux des programmes de construction.



Cet aménagement sera réalisé en fonction de la livraison progressive de l'opération et compte tenu des contraintes liées au chantier de construction du second immeuble.

En ce qui concerne les stationnements, et en application des dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU), il est proposé de réserver une suite favorable à la demande de la société Lazard et de concéder les emplacements nécessaires, soit environ deux cent soixante-quatorze places, dans le parking Clemenceau, dans le cadre de la servitude de foisonnement et pour une durée de quinze ans, renouvelable une fois.

Il est proposé de concéder ces droits de stationnements sur la base d'une redevance annuelle unitaire de 323 € HT.

La cession des droits à construire se traduirait par l'établissement d'une promesse synallagmatique de vente, préalable à la signature de l'acte de vente, assortie de conditions suspensives liées notamment à l'obtention d'un permis de construire devenu définitif par l'absence de recours des tiers et de retrait administratif.

Si vous suivez l'avis favorable de vos commissions de l'Urbanisme, des Équipements Urbains et du Patrimoine, et des Finances, je vous demanderai, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

1° décider la cession à la société Groupe Lazard Rhône-Alpes – 33, avenue Maréchal Foch – 69006 Lyon, de droits à construire situés dans la Cité des Affaires de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Clemenceau – Boudronnée, à prendre sur le volume 4000 de l'état descriptif de division en volumes du 19 décembre 1997, d'une surface hors œuvre nette (SHON) d'environ 15 000 m², afin de permettre la réalisation de deux bâtiments, le premier situé au Nord du Palais des Congrès, le second côté avenue de Marbotte, moyennant le prix unitaire de 270 € HT le m² de SHON ;

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

3° dire que le prix de vente sera acquitté en deux versements, proportionnels à la SHON respective de chaque bâtiment, le second versement intervenant au plus tard dans les deux ans de la signature de l'acte authentique et faisant l'objet d'une indexation sur la variation de l'indice euribor 1 mois + 0,05 point ;

4° prendre en charge la requalification des espaces extérieurs à destination publique, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble permettant un traitement qualitatif de ces espaces, à la fois minéral et végétal, intégrant voies piétonnes et cyclables, qui sera réalisé en fonction de la livraison progressive de l'opération et compte tenu, notamment, des contraintes liées au chantier de construction du second bâtiment ;

5° approuver le projet de promesse synallagmatique de vente, annexé au présent rapport et m'autoriser à y apporter, le cas échéant, des modifications de détail, ne remettant pas en cause son économie générale ;

6° m'autoriser à signer, au nom de la Ville, la promesse définitive, ainsi que tout acte à intervenir pour son application et autoriser Monsieur le Trésorier Municipal à percevoir le produit de la vente ;

7° approuver le projet de convention à intervenir au profit de la société Groupe Lazard Rhône-Alpes, relative à la concession d'un droit de stationnement d'environ deux cent soixante-quatorze véhicules au parking Clemenceau, sur la base d'une redevance annuelle de 323 € HT par emplacement, annexée au présent rapport et m'autoriser à y apporter, le cas échéant, des modifications de détail, ne remettant pas en cause son économie générale ;

8° m'autoriser à signer la convention définitive , ainsi que tout acte à intervenir pour son application.

RAPPORT ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

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



Alain MILLOT

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

28 JUIN 2007



PUBLIÉ LE 29.06.07

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

sous conditions suspensives

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Ville de DIJON,

Représentée par Monsieur Guy GILLOT, Adjoint au Maire de la Ville de DIJON, délégué aux Finances et aux Affaires Juridiques,

Agissant en vertu d'un arrêté municipal du 20 décembre 2002, déposé en Préfecture de la Côte d'Or le 23 Décembre 2002,

Spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal de DIJON, en date du 25 juin 2007, déposée en Préfecture de la Côte d'Or le 2007,

Agissant en sa qualité de propriétaire,

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

ET

Le GROUPE LAZARD RHONE ALPES, société par action simplifiée au capital de 230.000 Euros, dont le siège social est à LYON (69006), 33 avenue Maréchal Foch, identifiée au SIREN sous le numéro 422 623 561, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

Ladite société représentée par Monsieur Laurent LAZARD, domicilié professionnellement à la même adresse,

AGISSANT en qualité de Président Directeur Général de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société en date du

ci-après dénommée "l'ACQUEREUR", ou "GROUPE LAZARD" d'autre part.

PREAMBULE

La Ville de Dijon a décidé de poursuivre en régie la gestion de la ZAC Clemenceau - Boudronnée, dont l'un des éléments de programme consiste en la réalisation d'une Cité des Affaires, dédiée à l'accueil d'activités tertiaires et de services.

Dans le cadre de la poursuite de la commercialisation de la Cité des Affaires, la Ville de DIJON s'est prononcée en faveur d'une cession de droits à construire au profit de la société GROUPE LAZARD, afin de permettre la réalisation de deux immeubles à usage principal de bureaux, d'une grande qualité architecturale, et d'une haute qualité environnementale. L'un des bâtiments donnant sur l'avenue Marbotte et l'autre au droit du Palais des Congrès, selon les plans masses prévisionnels ci-annexés.

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

ARTICLE I - PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

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

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

ARTICLE II - DESIGNATION ET ORIGINE DE PROPRIETE

Des droits à construire d'environ 15000 m² de SHON, correspondant à une parcelle de terrain située Ville de DIJON dans la Cité des Affaires Clémenceau, dans la ZAC CLEMENCEAU BOUDRONNEE créée par délibération du Conseil Municipal du 25 mars 1991,

Formant partie du volume 4000 de l'état descriptif de division en volumes établi par Me JOUFFROY, notaire à DIJON, le 19 décembre 1997, sur l'assiette cadastrale suivante:

- AX numéro 175 pour 5133 m²
- AX numéro 177 pour 986 m²
- AX numéro 186 pour 19051 m²
- AX numéro 187 pour 284 m²
- AX numéro 148 pour 42 m²,

Soit un total de 25496 m².

Ledit état descriptif de division en volumes modifié aux termes d'un acte reçu par Me BERTRAND, notaire à DIJON, le 30 mai 2005.

Le VENDEUR est propriétaire dudit volume pour l'avoir acquis selon acte administratif dressé le 29 novembre 1999 publié le 2 décembre 1999 au 1^{er} bureau des hypothèques de Dijon sous le volume 99P et numéro 13153.

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

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

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

Etant ici précisé ce qui suit :

- Les droits à construire cédés seront identifiés sous deux volumes qui seront définis par le géomètre expert du vendeur au vu des plans du permis de construire qui sera délivré à l'acquéreur.

- Au volume correspondant à l'immeuble à édifier côté rue Marbotte sera attachée une SHON de l'ordre de 8500 m² (bâtiment R + 8 maximum).

- Au volume correspondant à l'immeuble à édifier côté Palais des Congrès sera attachée une SHON de l'ordre de 6500 m² (bâtiment R + 8 maximum).

- Le volume à édifier côté Palais des Congrès provisoirement dénommé 4001 aura pour base la dalle supérieure du parking public construit en sous-sol, et sera édifié en premier.

- Le volume à édifier côté rue Marbotte est provisoirement dénommé 4002 et sera édifié en second.

Le vendeur certifie que le gros oeuvre du parking ne souffre d'aucun dommage ou vice susceptible de mettre en péril tant le projet de construction de l'acquéreur que le gros oeuvre du parking lui-même de part ce projet de construction.

L'acquéreur fait son affaire personnelle des prescriptions techniques à respecter dans le cadre de la construction à édifier.

Le vendeur certifie qu'il n'existe aucun litige ni procédure en cours au titre du gros oeuvre du parking de nature à mettre en péril tant le projet de construction de l'acquéreur que le gros oeuvre du parking lui-même de part ce projet de construction. Demeurera ci-annexé le rapport final du bureau de contrôle missionné dans le cadre du suivi de la construction des parkings.

Il est précisé que la totalité des plans de permis de construire et des plans d'exécution du parking ont été remis à l'acquéreur antérieurement aux présentes.

Il est également précisé que les plans du lot électricité du dossier d'ouvrage exécuté (plans 8014 à 8020), les plans de l'architecte du dossier d'ouvrage exécuté (plans 002, 012, 020 à 022, 040 à 043, 050 à 053, 055 à 060 066, 105), les plans des ventilations, climatisation, désenfumage, tuyauteries, sanitaires du dossier d'ouvrage exécuté (plans 285, 286, 289 à 294, 296) ont été remis ce jour à l'acquéreur.

Le rapport complet des études de sols (Géotec), ainsi le dossier d'ouvrage exécuté des tirants d'ancrage (dossiers 004, 005 et 008) demeureront ci-annexés.

L'acquéreur souffrira des servitudes liées à l'existence du parking souterrain dont il s'agit (existence notamment d'une issue de secours à préserver) ; celles-ci seront définies par le géomètre expert du vendeur.

Le volume 4001 pourra comprendre si l'acquéreur l'exige l'espace vertical souterrain existant destiné à recevoir une cage d'ascenseur pouvant desservir le bâtiment à édifier dans le volume 4001.

Le volume à édifier côté rue Marbotte, provisoirement dénommé 4002, aura pour base le sol sur lequel il sera édifié (outre l'espace nécessaire aux fondations). Aucune construction n'est implantée en sous-sol.

Les frais de géomètre expert et de modificatif de l'état descriptif de division seront supportés par le vendeur.

L'acquéreur se réserve la possibilité, en fonction de sa commercialisation et pour faire face à une demande particulière, de déposer un permis de construire modificatif lui permettant de réaliser au niveau - 1 de l'immeuble à édifier côté rue Marbotte, un parking en sous-sol en prolongement du parking existant, avec ouverture de tremie, percement ; le tout sous sa responsabilité et à ses frais. Dans ce cas, il sera établi si nécessaire un modificatif des volumes, aux frais de l'acquéreur.

ARTICLE III - INTERDICTION POUR LE VENDEUR

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

ARTICLE IV - TRANSFERT DE PROPRIETE - JOUISSANCE

Le transfert de la jouissance, des risques et de la propriété à l'ACQUEREUR aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique de réitération des présentes, lequel devra être conclu dans le délai d'un mois qui suivra la réalisation de la dernière des conditions suspensives, et au plus tard le 30 mai 2008, accompagnée du versement du prix exigible et des frais et loyaux coûts du contrat, qui sera dressé en l'étude de Maître MUGNERET, notaire à Dijon, désigné dès à présent pour la rédaction dudit acte.

A cet effet, sommation de se présenter à tel jour et telle heure en l'étude dudit notaire sera délivrée à l'autre partie à la requête de la partie la plus diligente. Si la partie sommée ne se présente pas, ni personne pour elle, un procès-verbal de carence sera dressé à la requête de la partie ayant sommé. Celle-ci devra alors se pourvoir en justice aux fins de faire constater la mutation intervenue ou pour demander la condamnation de la partie défaillante à conclure l'acte authentique, ou pour demander la résolution des présentes aux torts de la partie défaillante.

ARTICLE V - CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

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

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

L'ACQUEREUR souffrira les servitudes passives qui peuvent grever l'immeuble et profitera des servitudes actives s'il en existe, notamment celles stipulées dans l'état descriptif de division en volumes susvisé, dont copie est ci-annexée. (OK)

Le VENDEUR garantit toutefois qu'il n'existe aucune servitude sur l'immeuble autre que celles stipulées dans l'état descriptif de division en volumes susvisé, susceptible d'empêcher ou de rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération immobilière projetée.

L'ACQUEREUR s'engage à respecter le cahier des règles d'usage et d'occupation annexé audit état descriptif de division en volumes, dont copie est ci-annexée, et s'engage à adhérer à l'association syndicale de gestion et d'entretien desdits volumes (copie des statuts ci-annexée).

L'ACQUEREUR acquittera à compter de son entrée en jouissance les impôts, contributions et charges de toute nature afférents à l'immeuble, et notamment le prorata de la taxe foncière due entre le jour de l'entrée en jouissance et la fin de la même année.

Le vendeur déclare que l'opération immobilière projetée est-exonérée de TLE.

ARTICLE VI - CONDITIONS PARTICULIERES

Le VENDEUR autorise dès à présent l'ACQUEREUR à effectuer, ou faire effectuer, à ses frais, risques et périls, des sondages sur le terrain permettant de vérifier la nature et l'état du sol, 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.

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

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

Par ailleurs, le VENDEUR s'engage à autoriser l'ACQUEREUR à implanter, pour les besoins notamment de sa commercialisation, des panneaux d'affichage sur le terrain, objet des présentes, selon des prescriptions à définir entre les parties. L'ACQUEREUR s'il entend user de cette autorisation, devra en informer par écrit le VENDEUR en précisant la nature des installations projetées et leur implantation sur le site. Dans ce cas, l'ACQUEREUR devra garantir le VENDEUR de toutes les conséquences qui pourraient résulter de cette implantation, notamment vis à vis des tiers, afin qu'il ne soit ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

Location des stationnements

Le GROUPE LAZARD procédera à une location de 274 stationnements environ dans le parking public CLEMENCEAU, dans le cadre du foisonnement, moyennant une redevance de 323 € par an par place (valeur janvier 2007) révisable ; étant précisé que les dispositions du PLU applicables (zone UZ a) imposent pour les bureaux une place de stationnement pour 50 m² de SHON, avec un coefficient modérateur de 0,9.

A cet effet, demeurent annexés aux présentes une note sur le foisonnement et un projet de convention de stationnement.

Etant observé :

- que le contrat de location sera cessible en tout ou partie, sans solidarité du groupe LAZARD dans les obligations du ou des concessionnaires vis à vis de la Ville.

- que ce contrat sera conclu pour une durée de 30 ans avec possibilité de dénonciation en tout ou partie par le locataire dans le courant de la quinzième année de location,

- que ce contrat prendra effet en deux phases successives :

- * phase 1 (attachée au volume 4001 : 145 parkings environ) à compter des premières cartes d'accès au parking et au plus tard 18 mois après la délivrance du permis de construire.

- * phase 2 (attachée au volume 4002 : 129 parkings environ) : à compter des premières cartes d'accès au parking des 129 emplacements et au plus tard 42 mois après la délivrance du permis de construire.

Etant précisé qu'à l'expiration du contrat de location, l'acquéreur ou ses ayants droits, bénéficiera d'un droit de préférence en cas de nouvelle location.

Etant ici précisé que le vendeur s'engage à mettre à la disposition du concessionnaire 274 emplacements 24 h / 24 h au parking Clemenceau sans qu'il puisse toutefois prétendre à l'attribution de places déterminées.

ARTICLE VII - CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente promesse est consentie et acceptée sous les conditions suspensives suivantes :

1° - Conditions suspensives au bénéfice du VENDEUR :

- dépôt d'un permis de construire par l'ACQUEREUR, aux conditions suivantes : construction de 2 bâtiments à usage principal de bureaux, pour une SHON minimale de 14500 m² et maximale de 15.100 m², au plus tard le 25 septembre 2007. Etant précisé que l'acquéreur pourra pour les besoins de la commercialisation, affecter tout ou partie des volumes cédés à toute destination prévue dans les pièces de la ZAC autre que bureaux.

Le VENDEUR pourra renoncer par courrier simple à cette condition, si bon lui semble.

2° - Conditions suspensives au bénéfice de l'ACQUEREUR :

- obtention du permis de construire devenu définitif par l'absence de recours des tiers tant gracieux, que contentieux ou hiérarchiques, ainsi que par l'absence de retrait administratif au plus tard le 30 avril 2008.

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.

L'ACQUEREUR pourra renoncer par courrier simple à l'une ou l'autre des conditions suspensives stipulées à son profit, si bon lui semble.

Si les conditions suspensives stipulées ci-dessus ne sont pas réalisées au plus tard le 30 avril 2008 après la signature des présentes, la promesse synallagmatique de vente sera considérée comme sans effet, après une simple information du VENDEUR ou de l'ACQUEREUR à l'autre partie, de la non-réalisation de l'une ou l'autre de ces conditions suspensives, sauf prorogation valablement convenue entre les parties aux termes d'un avenant aux présentes, sans que cette prolongation puisse excéder 3 mois.

Les parties conviennent dès à présent que tout retard administratif dans l'instruction du dossier de permis de construire prorogera de droit les présentes d'autant, avec un délai maximum de prorogation de trois mois.

ARTICLE VIII - PRIX DE LA VENTE

Si elle devient parfaite, la vente aura lieu moyennant le prix de 270 € HT le m² de SHON, payable entre les mains et par la comptabilité du notaire, ainsi qu'il est ci-après indiqué.

Au prix indiqué ci-dessus s'ajoutera la TVA calculée au taux en vigueur le jour de la signature de l'acte authentique.

Ce prix est stipulé payable :

- à concurrence de 8,5/15èmes le jour de la signature de l'acte authentique réitérant les présentes (soit après que le permis ait été purgé du droit de recours des tiers et du droit de retrait),

- à concurrence de 6,5/15èmes dans les deux ans de la signature de l'acte authentique au plus tard, sauf démarrage des travaux du bâtiment à édifier sur le volume 4002 avant cette date. Auquel cas, le solde du prix deviendra exigible.

La fraction de prix payable à terme sera indexée sur la variation de l'indice EURIBOR 1 mois +0,05 points.

L'indexation prendra effet à compter du 6^{ème} mois qui suivra la signature de l'acte authentique de vente. L'indice de base (EURIBOR + 1 mois)(OK) sera le dernier connu à compter de cette date de prise d'effet.

Le paiement du solde du prix de vente sera garanti par le privilège de vendeur et l'action résolutoire sur le volume 4002, et par la production d'une caution bancaire équivalant à 3,25/15èmes (OK) du prix de vente et délivrée au jour de la réitération des présentes par acte authentique.

Cette caution bancaire devra être délivrée pour une durée de 30 mois à compter de la signature de l'acte authentique par une banque notoirement solvable avec renonciation aux bénéfices de division et de discussion.

ARTICLE IX - CONSTRUCTION

Etant ici précisé que cette construction aura lieu sur deux phases, une première phase qui devra être achevée au plus tard 2 ans après que le permis de construire ait été purgé de tous recours et du droit de retrait, et une seconde phase qui devra être achevée au plus tard 4 ans après que le permis de construire ait été purgé de tous recours et du droit de retrait. La première phase concerne le bâtiment situé côté Palais des Congrès. La seconde phase concerne le bâtiment situé côté rue Marbotte.

Etant ici stipulé qu'à défaut d'achèvement de l'ensemble immobilier projeté dans les délais sus indiqués, il sera dû une pénalité par l'acheteur au vendeur, égale à 5 % de la fraction du prix de vente ci-dessus déterminé correspondant à la phase de construction non achevée dans les délais.

ARTICLE X - AMENAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS EXTERIEURS DE LA ZAC

Le VENDEUR aménagera à ses frais l'espace public situé au pied des volumes cédés et les deux voies pompiers situées de part et d'autre des volumes cédés, ainsi que l'espace situé entre ces deux voies. (plan masse ci-annexé).

Le tout dans le cadre d'un aménagement d'ensemble afin de permettre et garantir un traitement cohérent et qualitatif de ces espaces à la fois minéral et végétal. Cet aménagement intégrera notamment les voies piétonnes et cyclables de liaisons, afin de permettre une accessibilité aisée aux bâtiments déjà implantés et futurs du site.

Les deux voies pompiers bordant les immeubles à construire seront visuellement piétonnes et végétales et interdites aux véhicules particuliers.

L'espace situé entre les immeubles à construire au dessus du parking sera végétalisé, et les éléments techniques du parking qui ne seront pas intégrés aux immeubles à construire seront habillés de façon qualitative par le VENDEUR. Toutefois, si pour des raisons techniques ou réglementaires liées notamment à l'obligation d'assurer la sortie de secours ou de respecter la distance imposée pour les grilles de ventilation l'adaptation ou le déplacement de ces éléments s'avérait nécessaire pour être compatible avec les constructions, il serait à la charge de l'ACQUEREUR.

L'espace public fera appel à plusieurs revêtements minéraux, afin de créer un rythme visuel, tels que béton bouchardé, pavés, pavage de pierre calcaire

L'esplanade du côté du Palais des Congrès sera prolongée dans une unité de matériaux pour constituer l'accès principal du volume 4001.

L'ensemble de cet espace public bénéficiera d'un éclairage adapté

L'aménagement dont il s'agit sera exécuté en deux tranches successives :

- tranche 1 (liée au bâtiment à édifier dans le volume 4001) : les travaux d'aménagement seront réalisés et achevés par le vendeur au plus tard dans les 3 mois qui suivront l'achèvement de ce bâtiment. En ce qui concerne les accès et dans les délais les plus favorables en ce qui concerne les plantations.

- tranche 2 (liée au bâtiment à édifier dans le volume 4002) : les travaux d'aménagement devront être achevés au plus tard dans les 3 mois qui suivront l'achèvement de ce bâtiment en ce qui concerne les accès et dans les délais les plus favorables en ce qui concerne les plantations.

Si à l'occasion du chantier de construction de la tranche 2 les espaces publics venaient à être endommagés, leur remise en état sera effectuée aux frais de l'ACQUEREUR.

Demeure ci-annexé un projet sommaire et indicatif d'aménagement de l'esplanade définissant l'esprit de l'aménagement et la qualité de l'esplanade à réaliser.

L'aménagement définitif sera toutefois adapté ultérieurement au projet définitif et à l'étude d'ensemble qu'engage le VENDEUR sur les espaces publics du quartier.

ARTICLE XI - ACOMPTE - CAUTION

En garantie de ses engagements, l'ACQUEREUR versera en l'étude du notaire rédacteur à titre d'acompte une somme forfaitaire de 200.000 € dans les 15 jours de la signature des présentes.

D'un commun accord entre les parties, cette somme lui sera restitué contre production d'une caution solidaire d'une durée de validité expirant le 30 septembre 2008, avec renonciation aux bénéfices de discussion et de division, émanant d'un organisme bancaire notoirement solvable garantissant au VENDEUR le paiement de ladite somme forfaitaire de 200.000 €.

Cette somme sera acquise au VENDEUR si la vente ne peut se réaliser du fait de la carence de l'ACQUEREUR, et sans préjudice pour le VENDEUR de poursuivre la vente par tous moyens de droit.

Le VENDEUR s'engage à restituer cet engagement de caution ou acompte à l'ACQUEREUR :

- le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réitération des présentes,
- ou dans le mois suivant la constatation de la non réalisation d'une ou plusieurs des conditions suspensives auxquelles l'ACQUEREUR n'aurait pas renoncé.

ARTICLE XII - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

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

En effet, il n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE XIII - RÉGIME FISCAL

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

ARTICLE XIV - PUBLICITE FONCIERE

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

ARTICLE XV - AFFIRMATION DE SINCERITE

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

ARTICLE XVI- ANNEXES

- délibération du Conseil Municipal,
- délibération de la société GROUPE LAZARD RHONES ALPES,
- plan masse de la ZAC,
- EDD en volumes et modificatif,
- cahier des charges et d'occupation annexés à l' EDD en volumes,
- extrait du PLU (Zone UZa),
- statuts de l' ASL annexé à l' EDD en volumes,
- projet de convention de stationnement,
- note sur le foisonnement,
- rapport de bureau de contrôle relatif aux parkings,
- notice espaces publics, revêtements et éclairage
- rapport des études de sols
- DOE des tirants d'ancrage.

ARTICLE XVI- FRAIS

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

Fait à DIJON

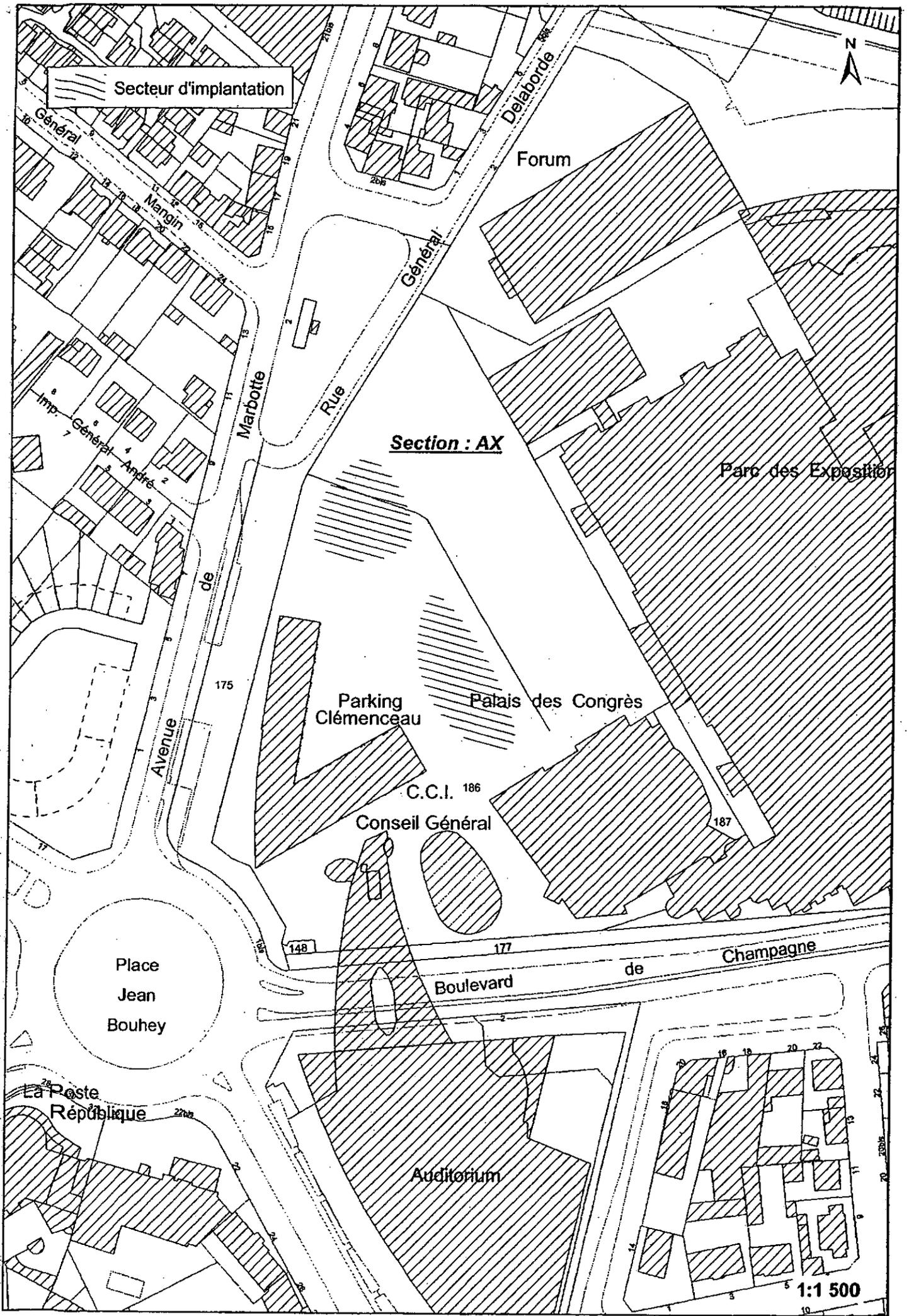
Le :

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

Mots rayés nuls :

Lignes rayées nulles :

Chiffres rayés nuls :



Secteur d'implantation

Forum

Section : AX

Parc des Expositions

Parking
Clémenceau

Palais des Congrès

C.C.I. 186

Conseil Général

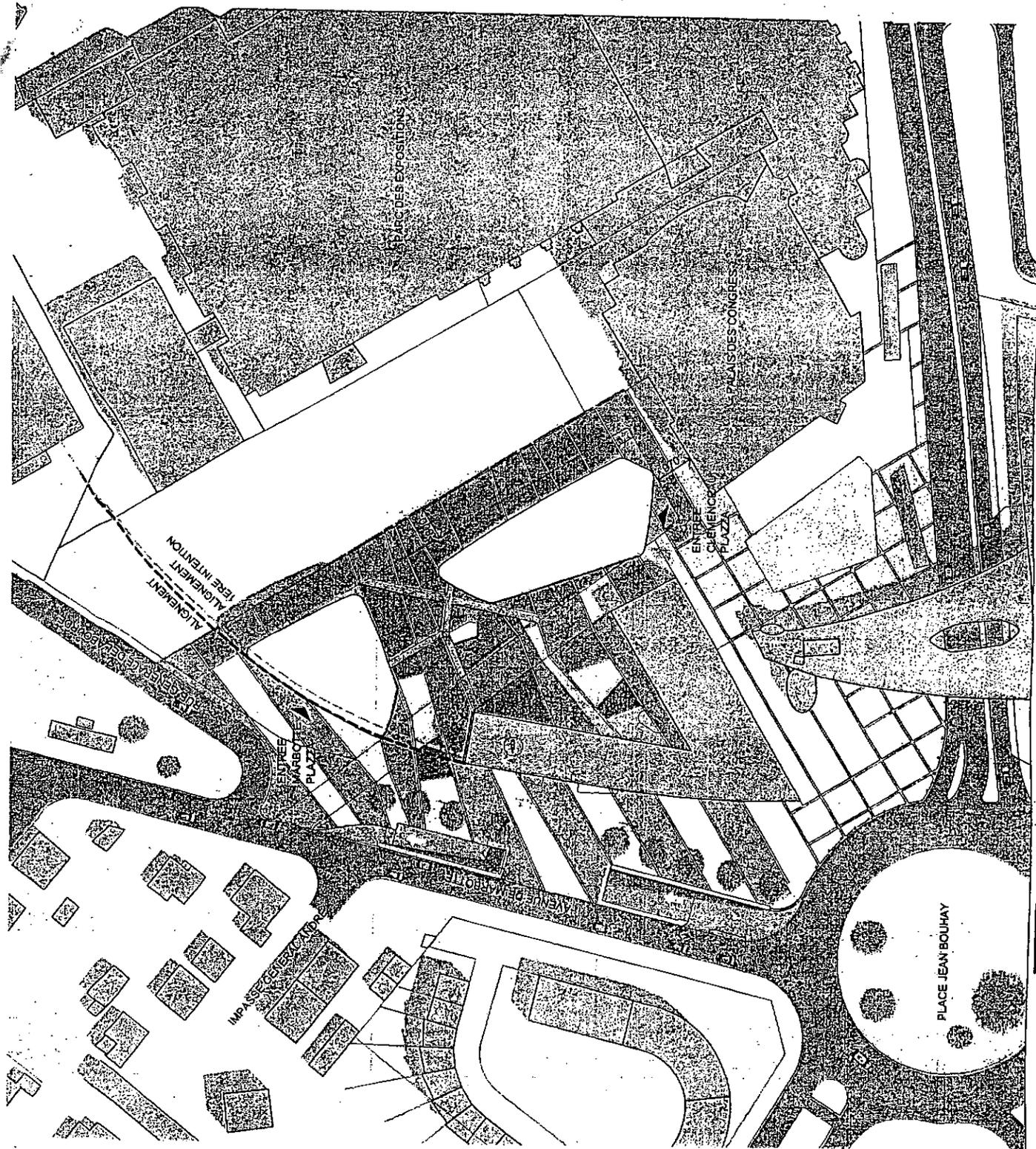
Place
Jean
Bouhey

Boulevard
de
Champagne

Avenue
de la
Poste
République

Auditorium

1:1 500



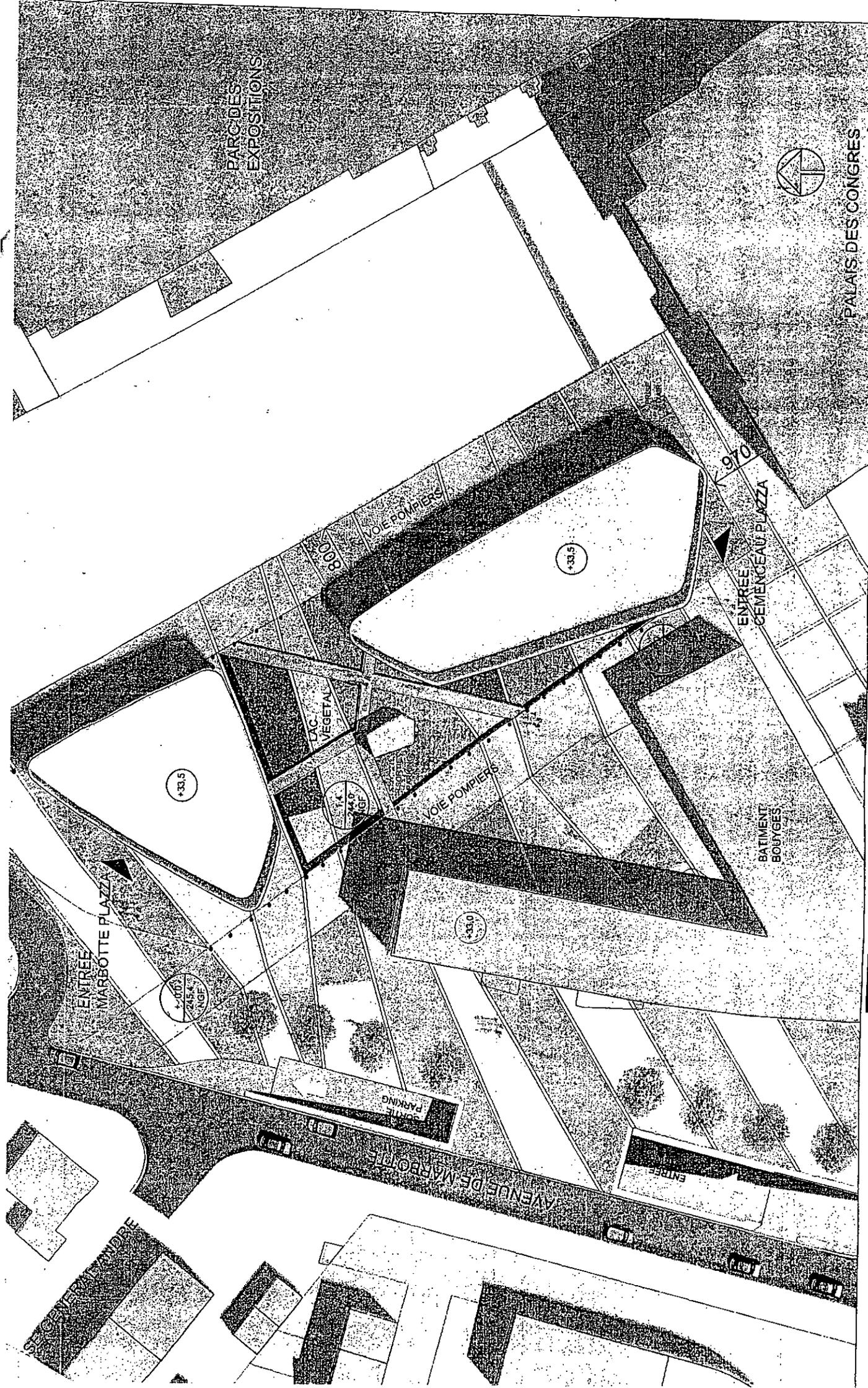
PLAN MASSE
EHELLE 1/1000



AS ARCHITECTURE STUDIO



CLEMENCEAU ET MARBOTTE PLAZA | DIJON
MAY 2007



PARC DES
EXPOSITIONS

PALAIS DES CONGRÈS



PLAN MASSE
ECHELLE 1/500



AS-ARCHITECTURE-STUDIO



CLEMENCEAU ET MARBOTTE PLAZA | DIJON
MAY 2007

**CONVENTION DE CONCESSION D'UN DROIT DE STATIONNEMENT
AU PARKING CLEMENCEAU**

80 08

Entre :

La Ville de Dijon, représentée par son Maire en exercice dûment habilité par délibération du, ci-après dénommée la Ville,

Et :

La SA LAZARD, dont le siège est représentée par
..... ci-après dénommée le
cessionnaire

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – Objet

La Ville concède au concessionnaire un droit de stationnement au parking Clemenceau pour deux-cent-soixante-quatorze véhicules, se décomposant comme suit :

- 145 véhicules pour le volume 4001 ;
- 129 véhicules pour le volume 4002.

Cette répartition est susceptible d'ajustements.

Article 2 – Durée

Le droit de stationnement est concédé pour une durée de quinze ans à compter des premières cartes d'accès au parking attachées au volume 4001 ou au plus tard dix-huit mois après la délivrance du permis de construire portant le n°

Il sera renouvelé automatiquement une fois dans les mêmes conditions sauf dénonciation expresse formulée par le concessionnaire 6 mois avant l'échéance de la présente convention.

A l'issue du contrat, les parties se rencontreront pour examiner la suite qui pourrait lui être réservée. Les ayants droits disposeront alors d'un droit de préférence pour la mise à disposition des droits de stationnement.

Le droit de stationnement attaché au volume 4002 prendra effet à compter de la demande expresse de mise à disposition, par le concessionnaire, des premières des 129 cartes d'accès qui y sont attachées et plus tard 42 mois après la délivrance du permis susvisé.

Article 3 – Conditions financières

Le droit de stationnement est concédé moyennant le versement d'une redevance annuelle de 323,00 € HT (tarif janvier 2007) pour un emplacement, payable auprès du Trésorier Municipal, dès réception de la facture.

Toute facturation concernant une année incomplète sera calculée au prorata temporis, le

paiement étant du à la date des mises à disposition des cartes d'accès qui seront distribuées au fur et à mesure de l'occupation des bâtiments.

Le montant de la redevance sera révisé au 1er janvier de chaque année, en application du coefficient suivant :

$$C = 0,50 \text{ FSD1} / \text{FSD10} + 0,50 \text{ S} / \text{S0}$$

dans lequel les valeurs initiales (indicées 0) et finales des indices seront respectivement celles connues au mois de janvier 2007 et au mois de janvier de l'année considérée.

La signification des paramètres est la suivante :

FSD1 : indice des frais et services divers, n° 1 publié au Moniteur des Travaux Publics et du Bâtiment connu au mois de janvier de l'année considérée.

S : indice du coût horaire de travail, tous salariés dans les industries mécaniques et électriques (ICHTTS1) publié au Bulletin Mensuel de Statistiques de l'INSEE et au Moniteur des Travaux Publics et du Bâtiment connu au mois de janvier de l'année considérée.

Le coefficient ainsi obtenu sera arrondi au millième de point supérieur.

Article 4 – Droits et obligations

La Ville de Dijon s'engage à mettre à la disposition du concessionnaire deux-cent-soixante-quatorze emplacements 24h/24 au parking Clemenceau sans qu'il puisse toutefois prétendre à l'attribution de places déterminées.

Elle fournira les deux-cent-soixante-quatorze cartes d'accès gratuitement.

En cas de perte ou de détérioration d'une carte d'accès, la Ville de Dijon remplacera cette dernière moyennant un coût de 20 €, révisable dans les conditions visées à l'article 3.

En cas d'impossibilité de mettre à disposition les places de stationnement pour des raisons diverses (travaux, fermeture, etc), les droits de stationnement seront transférés sur un autre site à proximité.

En contrepartie, le concessionnaire s'engage à respecter le règlement intérieur du parking et les consignes données par les préposés de l'établissement pour garantir la sécurité et le bon fonctionnement du service.

Article 5 – Transfert du droit de stationnement

En cas de cession de tout ou partie des locaux faisant l'objet du permis de construire désigné à l'article 2, le concessionnaire, après en avoir informé la Ville de Dijon par lettre recommandée, devra transférer, au nouveau propriétaire, au prorata des surfaces concernées (nombre entier de places), les droits et obligations conférés par la présente convention.

Cette subrogation sera applicable aux propriétaires successifs desdits locaux.

Pour la SA LAZARD

Pour le Maire,
l'Adjoint délégué à l'Équipement Urbain,
Circulation, Protection et Sécurité Civiles

André GERVAIS