

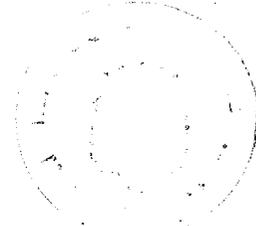
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 26 mars 2007

**MAIRIE DE DIJON**

**Président** : M. REBSAMEN  
**Secrétaire** : M. PERRON  
**Membres présents** : M. MILLOT - Mme TENENBAUM - M. G. GILLOT - Mme POPARD - 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 - Mme MANSAT - 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. NUDANT - M. BAZIN - M. JAPIOT - Mme KAROUBI - Mme WILLIAMS - Mme REVEL-LEFEVRE - Mme THYEBALUT - M. DUGOURD - Mme VANDRIESSE - Mme CHOUX - M. HELIE  
**Membres excusés** : M. BRIOT - Mme JARZAGUET (pouvoir Mme WILLIAMS)  
**Membres absents** :



## OBJET DE LA DELIBERATION

### ZAC Clemenceau-Boudronnée - Cité des Affaires - Cession à la société Elithis Centre Est

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 Elithis Centre Est des droits à construire permettant la réalisation d'un bâtiment à usage principal de bureaux, d'une surface hors œuvre nette (SHON) d'environ 5 000 m<sup>2</sup>, qui s'insèrera entre l'aile Nord de l'Auditorium et le Palais des Congrès.

Il est précisé que cette construction, d'une grande qualité architecturale, constituera également un bâtiment pilote et novateur en matière de développement durable et d'ingénierie des fluides techniques.

En considération de la localisation de ce programme, de la réalisation en propre par la société Elithis Centre Est de places de stationnement en sous-sol du bâtiment, des caractéristiques de très haute qualité environnementale de la construction, il est proposé de procéder à cette cession moyennant le prix unitaire de 220 € HT le m<sup>2</sup> de SHON, compatible avec l'évaluation de France Domaine.

Il est également précisé que les places de stationnement, qui ne seront pas réalisées en propre par la société Elithis Centre Est, feront l'objet d'une location dans le parking public Clemenceau, en foisonnement, pour environ soixante cinq places.

Sous réserve notamment de validation technique et d'une complète prise en charge par la société Elithis Centre Est des travaux correspondants, il pourrait être envisagé une jonction entre le parking Clemenceau et le futur parking privé.

Cette cession 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 du 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 Elithis Centre Est – 10, avenue Maréchal Foch – 21000 Dijon, de droits à construire situés dans la Cité des Affaires de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Clémenceau – 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 5 000 m<sup>2</sup>, afin de permettre la réalisation d'un bâtiment localisé au droit du Palais des Congrès et de l'aile Nord de l'Auditorium, moyennant le prix unitaire de 220 € HT le m<sup>2</sup> de SHON ;

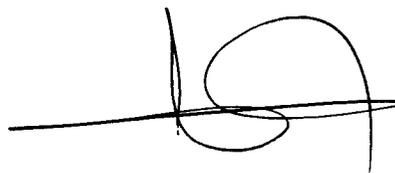
2° dire qu'il sera procédé à cette cession par une promesse synallagmatique de vente, puis par acte notarié ;

3° approuver le projet de promesse synallagmatique de vente, annexé au présent rapport, et m'autoriser à y apporter des modifications de détail, ne remettant pas en cause son économie générale ;

4° m'autoriser à signer, au nom de la Ville, la promesse définitive, ainsi que tout acte à intervenir pour son application et autoriser Madame le Trésorier Municipal à percevoir le produit de la vente.

**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 MARS 2007

PUBLIÉ LE 29/03/07



# PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

## sous conditions suspensives

### ENTRE LES SOUSSIGNES

La Ville de Dijon, représentée par son Maire, dûment habilité aux fins des présentes par une délibération en date du \_\_\_\_\_, déposée en Préfecture de la Côte-d'Or le \_\_\_\_\_, agissant en sa qualité de propriétaire,

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

**ET**

La société "ELITHIS", société à responsabilité limitée dont le siège social est à DIJON (21000), 10 avenue Foch, identifiée sous le numéro SIREN 444 782 015,

représentée par Monsieur Thierry BIEVRE, Directeur Général de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de \_\_\_\_\_

ci-après dénommée "l'ACQUEREUR", 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 ELITHIS Centre - Est, afin de permettre la réalisation d'un immeuble à usage principal de bureaux, d'une grande qualité architecturale, et qui constituera également un bâtiment pilote et novateur en matière de développement durable et d'ingénierie des fluides techniques.

Cet immeuble s'insérera entre l'aile Nord de l' Auditorium et le Palais des Congrès.

**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, l'immeuble 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 5000 m<sup>2</sup> de SHON, correspondant à une parcelle de terrain située Ville de DIJON dans la Cité des Affaires Clemenceau, au droit du Palais des Congrès et de l' Aile Nord de l' Auditorium, 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 m<sup>2</sup>
  - AX numéro 177 pour 986 m<sup>2</sup>
  - AX numéro 186 pour 19051 m<sup>2</sup>
  - AX numéro 187 pour 284 m<sup>2</sup>
  - AX numéro 148 pour 42 m<sup>2</sup>,
- Soit un total de 25496 m<sup>2</sup>.

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<sup>er</sup> 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 et son environnement pour les avoir visités.

Le VENDEUR déclare n'être pas informé de l'existence d'une quelconque pollution des sols ou activité polluante antérieure sur le site et avoir communiqué à l'ACQUEREUR toutes les informations en sa possession.

## **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.

Le VENDEUR se réserve toutefois le droit de conclure une promesse synallagmatique de vente avec tout autre acquéreur subordonnée à la non-réitération des présentes dans le délai prévu au présent acte.

Le VENDEUR déclare qu'il n'a connaissance d'aucun acte tendant à l'expropriation de l'immeuble, objet des présentes, et qu'il n'existe sur ce bien aucune injonction de travaux, arrêté de péril, insalubrité ou interdiction d'habiter.

#### **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 15 décembre 2007, accompagnée du versement du prix 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.

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.

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, et s'engage à adhérer à l'association syndicale de gestion et d'entretien desdits volumes.

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.

#### **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.

L'ACQUEREUR se propose de réaliser son propre parking sur un seul niveau souterrain, pour environ 26 places ; le surplus étant envisagé en foisonnement dans le parking public.

Ce parking pourra venir se greffer sur le parking public et se desservir également par le parking public. Le VENDEUR donne son accord de principe quant à ces modalités, sous réserve d'une validation technique et de la prise en charge par l'ACQUEREUR du coût des travaux correspondants.

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

## **ARTICLE 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 :  
dans le délai de deux mois à compter de la signature des présentes .

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

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

- que Monsieur Thierry BIEVRE soit toujours en vie au jour de la signature de l'acte authentique ;
- de l'obtention d'un ou plusieurs emprunts bancaires émanant d'un ou plusieurs organismes financiers d'un montant global de 10 M€, permettant de financer tant la partie acquisition que les coûts inhérents à la construction du projet, remboursables sur une période maximale de 15 ans aux conditions habituelles de la profession, et moyennant un taux maximal de 4 % hors assurance. Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard le 1<sup>er</sup> septembre 2007,
- 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 ;

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, qui ne font pas l'objet d'un délai spécifique ne sont pas réalisées au plus tard le 1er décembre 2007 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.

### **ARTICLE VIII - PRIX DE LA VENTE**

Si elle devient parfaite, la vente aura lieu moyennant le prix unitaire de 220 € HT le m<sup>2</sup> de SHON, payable entre les mains et par la comptabilité du notaire, lors de la réitération des présentes par acte authentique.

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

### **ARTICLE IX - CAUTION**

En garantie de ses engagements, l'ACQUEREUR remettra au VENDEUR, une caution solidaire, avec renonciation aux bénéfices de discussion et de division, émanant d'un organisme bancaire notoirement solvable garantissant au VENDEUR le paiement d'une somme forfaitaire de 55.495 €.

Cette caution sera remise dans les 15 jours de la signature des présentes.

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 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 X - REGIME FISCAL**

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

### **ARTICLE XI - 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 XII - 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 XIII- FRAIS**

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

Fait à :

Le :

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

Mots rayés nuls : .....

Lignes rayées nulles : .....

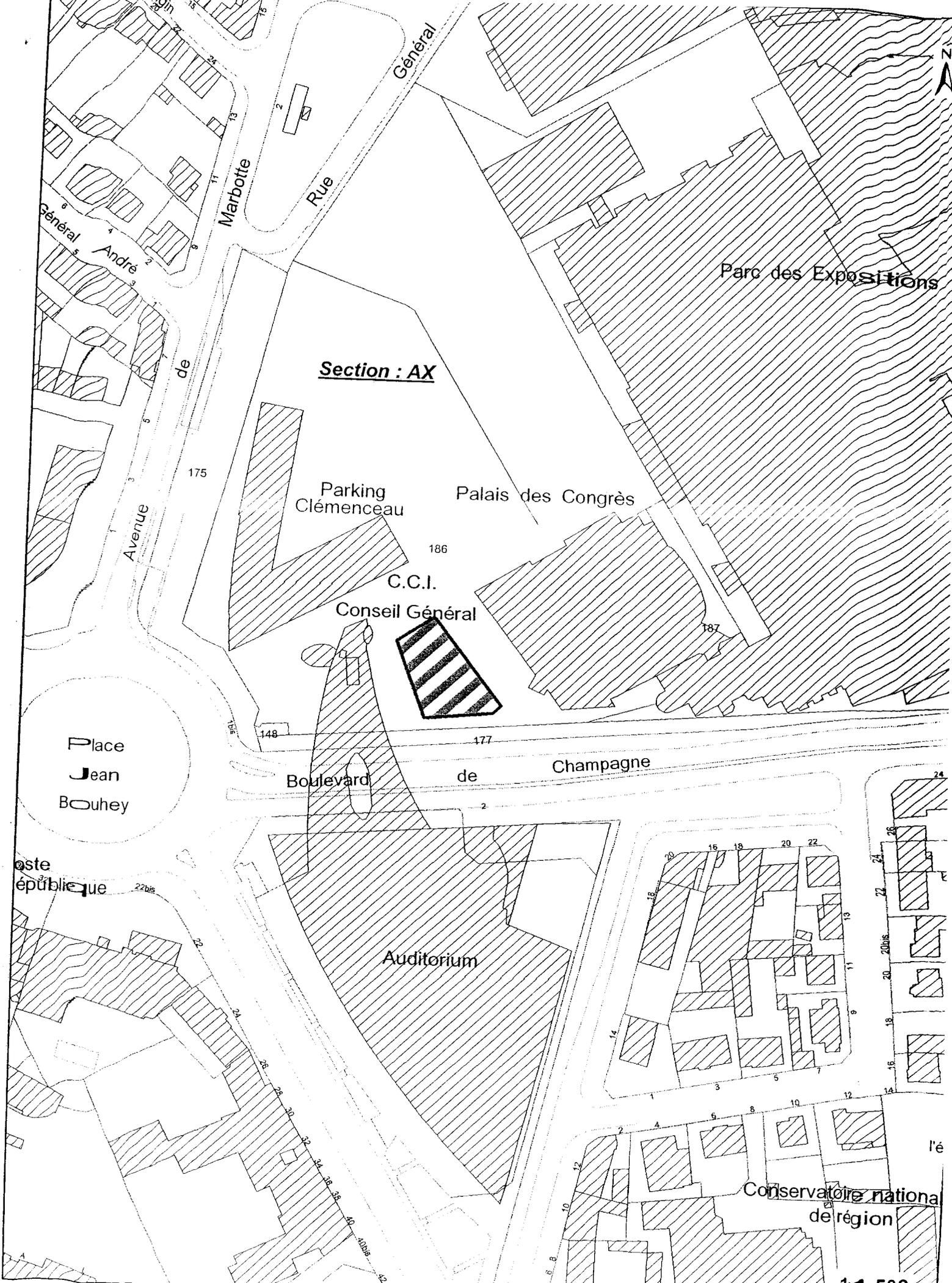
Chiffres rayés nuls : .....

Pour la Ville de Dijon  
Le Maire,

François Rebsamen

Pour la société "ELITHIS"  
Le Directeur Général,

Thierry BIEVRE



**Section : AX**

Parc des Expositions

Parking Clémenceau

Palais des Congrès

C.C.I.  
Conseil Général

Place  
Jean  
Bouhey

Boulevard de Champagne

poste  
républicaine

Auditorium

Conservatoire national  
de région