



DIJON - 77 rue de Bruges



Parcelles cédées. S = 682 m²

Section : AO

Terrain de sports de la Charmette

N  
1:1 000

## PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

ENTRE

La **Ville de DIJON** (Département de la Côte d'Or), identifiée sous le numéro SIREN 212 102 313.

Représentée par :

Monsieur Georges MAGLICA, Adjoint au Maire de Dijon, délégué aux Finances,

Agissant en vertu d'un arrêté municipal du 6 juin 2013, déposé en Préfecture de la Côte d'Or le 12 juin 2013,

Spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal de DIJON, en date du 27 janvier 2014, déposée en Préfecture de la Côte d'Or le ++++++, dont un extrait demeure ci-annexé.

**Ci-après dénommée LE VENDEUR**

ET

La SCI EST, société civile immobilière au capital de 7.622,45 euros, dont le siège social est 22 rue de Bellevue 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée 442 963 120 RCS Nanterre dont le gérant est la Société Promogim Groupe, société anonyme au capital de 150 000 000 euros, dont le siège social est 22-24, rue de Bellevue 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée 339 715 336 RCS Nanterre, ainsi justifié par un extrait K Bis ci-annexé

Représentée par :

Monsieur Victor Sibille, demeurant 19, avenue Albert Camus, 21 000 Dijon Agissant en qualité Responsable Développement de la Société Promogim Groupe,

Spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'+++++++

**Ci-après dénommée l'ACQUEREUR**

### EXPOSE PREALABLE

La Ville est propriétaire de deux parcelles de terrain, situées 77, rue de Bruges, cadastrées section AO n° 398 et 399, d'une superficie totale de 682 m<sup>2</sup>, acquises en 1981 et 1985 en vue de la réalisation d'une voie nouvelle en prolongement de la rue Général Fauconnet. Le projet d'aménagement ayant été abandonné, le maintien de ces terrains dans le patrimoine de la Ville ne présente plus d'intérêt et leur cession peut être envisagée.

La société SCI EST a sollicité leur acquisition afin de permettre la réalisation de parkings de surface destinés à un bâtiment de logements locatifs à loyer modéré, dans le cadre du projet de construction d'un programme immobilier situé 70-78, route d'Ahuy, sur un tènement foncier cadastré section AO n°12, 14, 15, 16, 17.

### **Il est convenu ce qui suit :**

Le VENDEUR en s'obligeant aux conditions générales qui suivent et sous les conditions suspensives et celles de clause d'indivisibilité de l'opération ci-après stipulées, vend à l'ACQUEREUR qui accepte, le bien désigné ci-dessous, tel qu'il existe, avec tous droits immobiliers et tous immeubles par destination qui en dépendent, sans aucune exception ni réserve.

### **Faculté de substitution**

L'ACQUEREUR aura la faculté de se substituer toute personne morale de son choix, à la condition expresse que cette substitution n'entraîne aucune modification au présent acte à quelque titre et sous quelque forme que ce soit.

### **DESIGNATION**

Deux parcelles de terrain, situées à Dijon 77, rue de Bruges, cadastrées section AO n° 398 et 399, d'une superficie respective de 373 m<sup>2</sup> et 309 m<sup>2</sup>, soit un tènement foncier d'une superficie totale de 682 m<sup>2</sup>, tel que figurant sous teinte grisée au plan ci-annexé.

Le VENDEUR précise l'encombrement des parcelles qui n'est pas de son fait et l'implantation non autorisée sur la parcelle n°399, d'une construction, à usage de véranda, adossée à la propriété bâtie riveraine.

L'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître le bien et sa situation, pour l'avoir visité et s'être entouré de toutes les garanties et éléments d'informations nécessaires, en vue des présentes. Il prend acte de cette situation et en fera son affaire personnelle, sans aucun recours possible contre le VENDEUR, tant de la part de l'ACQUEREUR que de celle d'un tiers quelconque.

### **BORNAGE**

Les parties conviennent que le bornage sera diligenté par l'ACQUEREUR, à ses frais, si celui-ci l'estime nécessaire.

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

Le VENDEUR est propriétaire du tènement foncier vendu en vertu des actes suivants :

- parcelle n°398, acquisition par jugement d'expropriation en date du 3 décembre 1980 publié le 22 janvier 1981 volume 5636 n°6,
- parcelle n°399, acquisition par acte de Maître TALFUMIERE, en date du 8 août 1985 publié le 20 septembre 1985 volume 5318 n°18.

### **PROPRIETE - JOUISSANCE**

En cas de réalisation de toutes les conditions suspensives et celles de clause d'indivisibilité de l'opération ci-après, l'ACQUEREUR aura la propriété du bien vendu à compter du jour de la réitération de la présente promesse par acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance aura lieu le jour de la signature de l'acte de vente.

Le VENDEUR autorise dès à présent l'ACQUEREUR à effectuer, ou faire effectuer, toutes démarches auprès de toutes administrations concernées, ainsi qu'à déposer toutes demandes d'autorisation d'urbanisme, de certificats ou autre, le tout aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

## **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**

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

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

### **2- SERVITUDES**

L'ACQUEREUR profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

#### **DECLARATION DU VENDEUR :**

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

Il rappelle notamment la servitude d'utilité publique de passage applicable sur les terrains riverains du cours d'eau du Suzon.

### **3- ASSURANCES**

En dérogation aux dispositions de l'article L.121-10 du Code des Assurances, l'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances multirisques, ne souhaitant pas que les polices en cours soient transférées à son profit et le VENDEUR faisant son affaire personnelle de leur résiliation.

### **4- QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

L'ACQUEREUR acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels le bien vendu peut et pourra être assujéti. Dès à présent, l'ACQUEREUR s'engage à rembourser,

prorata temporis, la fraction lui incombant des taxes et impôts ainsi concernés, à la première réquisition du VENDEUR, tant que l'avertissement correspondant ne lui sera pas adressé à son nom propre.

#### **5- ABONNEMENTS DIVERS**

Le VENDEUR résiliera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité s'ils existent.

#### **CONDITIONS PARTICULIERES**

La vente est consentie à la condition de maintenir une voie d'accès libre à la propriété riveraine cadastrée AO n°13.

L'ACQUEREUR s'engage à déposer sa demande de permis de construire au plus tard le 31 mars 2014. A défaut, les présentes seront caduques sans indemnité de part ni d'autre.

#### **PRIX**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix total et définitif de 83 400,00 € HT.

Ce montant sera majoré, le cas échéant, de la taxe sur la valeur ajoutée, selon le taux en vigueur au jour de la réitération du présent acte en acte authentique.

Ce prix sera payable comptant et en intégralité, par virement, le jour de l'acte authentique réitérant les présentes.

#### **IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

La présente vente est hors du champ d'application des plus-values, le vendeur étant une collectivité publique non soumise à la loi portant imposition sur les plus-values immobilières réalisées par les particuliers.

#### **VENTE PAR UNE COMMUNE**

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain prévu par les articles L.211-1 et L. 213-1 du Code de l'urbanisme, le bénéficiaire du droit de préemption étant le vendeur.

#### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

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

## **1 - URBANISME**

Le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme et le certificat d'alignement et de voirie ne devront révéler l'existence (par rapport à la situation actuelle ou aux déclarations du VENDEUR) d'aucune servitude susceptible de modifier notablement la configuration des lieux ou le proche environnement du bien vendu, de le déprécier gravement ou de le rendre impropre à la destination que l'ACQUEREUR envisage de lui donner.

## **2 - PREEMPTION**

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

Si le bénéficiaire d'un droit de préemption déclarait exercer son droit aux prix et conditions fixés au présent acte, VENDEUR et ACQUEREUR reconnaissent que le présent acte serait caduc, sans indemnité de part et d'autre.

Si le bénéficiaire d'un de ces droits de préemption décidait de faire valoir son droit, soit en discutant le prix ou les conditions de la vente, soit en exerçant son droit de préemption partiel, en application des textes ou conventions les régissant, les présentes deviendront caduques et les soussignés seront déliés, sans indemnité de part et d'autre, de leurs engagements réciproques. Dans ce cas, le VENDEUR aura alors le choix soit de retirer l'immeuble de la vente soit de prendre les accords que bon lui semblera avec le titulaire du droit de préemption, sans que l'ACQUEREUR puisse discuter la décision prise par le VENDEUR, ni inquiéter celui-ci à ce sujet.

## **3 - SERVITUDES - HYPOTHEQUES**

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

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

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

## **5 - PERMIS DE CONSTRUIRE**

Que l'ACQUEREUR obtienne un permis de construire sur l'assiette foncière cadastrée section AO n°12, 14, 15, 16, 17, pour une opération de 5 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum, respectant les dispositions du PLU relatives au pourcentage a minima de 35%, et au maximum de 37%, aux logements locatifs à loyer modéré, le solde étant affecté à des logements en accession à la propriété, devenu définitif par l'absence de retrait administratif et de recours des tiers tant gracieux que contentieux ou hiérarchique dans les délais légaux augmentés du délai de notification de quinze jours prévu à l'article R 600-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour la réalisation de cette condition, l'ACQUEREUR s'engage à faire procéder à l'affichage du permis de construire dans les 15 jours de sa notification dans les formes prévues à l'article R.424-15 du Code de l'urbanisme et à faire réaliser par huissier les trois constats d'affichage suivants : à la date de l'affichage, 1 mois à compter de l'affichage, 2 mois à compter de l'affichage. Ces constats devront être communiqués au VENDEUR.

En cas de recours d'un tiers contre le permis de construire, soit recours en annulation, soit recours en suspension, l'ACQUEREUR sera tenu d'informer le VENDEUR en lui produisant une copie certifiée conforme des pièces y afférentes dans les quarante 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 six (6) 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.

## **6 - DIAGNOSTIC POLLUTION**

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive d'obtention d'un diagnostic pollution sur les parcelles constituant l'assiette foncière du permis de construire, qui révèle l'absence de pollution majeure remettant en cause l'équilibre économique du projet de construction. Ce diagnostic sera effectué à l'initiative et aux frais de l'ACQUEREUR.

L'ensemble des conditions suspensives devront être levées au plus tard le 15 février 2015.

## **ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

### **1°) Rappel des textes**

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des textes relatifs à l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs et particulièrement des dispositions des articles L.125-5 et R 125-23 à R 125-27 du Code de l'environnement comportant obligation d'annexer, notamment à toute promesse ou acte de vente de bien immobilier, un état de risques établi depuis moins de six mois avant la conclusion du contrat, fondé sur les informations transmises par le Préfet du département au Maire de la commune de DIJON (Côte d'Or).

Il est rappelé également que :

*« lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des*

*présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »*

## **2°) Déclarations du VENDEUR - Etat des risques**

Le VENDEUR déclare que :

La commune de DIJON est située dans le périmètre d'un plan de prévention de risques naturels prescrit par arrêté préfectoral n°294 du 21 juin 2010, couvrant les risques d'inondations (par débordement de l'Ouche et du Suzon et par ruissellements sur les versants), de mouvements de terrain (chutes de blocs, coulées de boue, effondrements et érosions de berges), de cavités souterraines (grotte, caverne, four et source) et l'aléa retrait-gonflement des sols argileux.

La commune de DIJON est située dans le périmètre d'un plan de prévention de risques technologiques pour l'établissement de la société Raffinerie du midi sur le territoire des communes de Longvic et Dijon, prescrit par arrêté préfectoral n°295 du 21 juin 2010.

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : zone 1

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques demeure annexé aux présentes.

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'Environnement, le VENDEUR déclare que pendant la période où il a été propriétaire, le bien vendu n'a pas subi de sinistre susceptible d'avoir donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des Assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

## **3°) Déclarations de l'ACQUEREUR**

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé de la possibilité pour lui de s'informer auprès des services de l'urbanisme des contraintes liées à la localisation de l'immeuble au regard de ces plans de protection.

L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle des risques naturels et technologiques liés à la situation du bien vendu et décharge le VENDEUR de toute responsabilité à cet égard, reconnaissant que le VENDEUR a parfaitement rempli son obligation d'information.

## **REGULARISATION**

La vente sera régularisée par acte notarié, au plus tard le 1er mars 2015.

L'ACQUEREUR s'engage à avoir accompli pour cette date toutes les démarches et/ou procédures lui permettant le paiement du prix, lequel doit intervenir en intégralité, comptant au jour de l'acte authentique réitérant les présentes.



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

Il n'est versé aucun dépôt de garantie.

### **INDIVISIBILITE DE L'OPERATION**

La réalisation du projet de construction de l'ensemble immobilier cadastré section AO n°12, 14, 15, 16 et 17, prévoit l'aménagement de places de stationnement de surface pour les logements locatifs à loyer modéré, sur le tènement foncier cadastré section AO n°398 et 399, objet des présentes.

De convention expresse entre les parties, la présente promesse est stipulée indivisible des promesses de vente sur les terrains faisant l'objet de la demande de permis de construire. La défaillance d'un de ces contrats entraînera de facto celle de l'ensemble desdits contrats, sans indemnité de part ni d'autre.

### **INDEMNITE D'IMMOBILISATION**

Dans l'hypothèse où toutes les conditions suspensives étant réalisées dans les délais des présentes et où l'ACQUEREUR ne se porterait pas acquéreur du terrain, il sera redevable d'une indemnité d'immobilisation de 8 340 € (huit mille trois cent quarante).

Il est précisé que la somme de 8 340€ € ne constitue pas un dédit stipulé en faveur de l'une ou l'autre des parties, mais une indemnité compensatrice forfaitaire, et qu'à ce titre, elle restera acquise au vendeur, si une fois toutes les conditions suspensives réalisées dans le délai des présentes, le Bénéficiaire ne réalisait pas l'achat dans le délai et les conditions convenues.

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

### **INTERDICTIONS AU VENDEUR**

Pendant le temps qui précédera l'acte authentique de réitération des présentes, le VENDEUR s'interdit:

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

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

### **RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE**

Les soussignés reconnaissent avoir été avertis de l'intérêt qu'ils ont à faire publier le présent accord au service de la publicité foncière afin de le rendre opposable aux tiers. Ils déclarent, cependant, renoncer expressément à cette formalité.

### **FRAIS**

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

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

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

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile, savoir :

- le VENDEUR, en l'Hôtel de Ville ;
- l'ACQUEREUR, en son siège social sus-indiqué.

Fait en un seul exemplaire original

**A Dijon le**

**Le VENDEUR  
M. Georges MAGLICA**

**L'ACQUEREUR  
M. Victor SIBILLE**