

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**Conseil Municipal de la Ville de Dijon****Séance du 27 septembre 2010****MAIRIE DE DIJON**

Président : M. REBSAMEN
Secrétaire : M. BORDAT
Membres présents : M. MILLOT - Mme POPARD - M. MAGLICA - Mme TENENBAUM - M. DESEILLE - M. MASSON - Mme DILLENSEGER - Mme DURNERIN - M. GERVAIS - M. GRANDGUILLAUME - Mme METGE - Mme REVEL-LEFEVRE - M. BERTELOOT - Mme AVENA - M. MEKHANTAR - Mme BIOT - Mme MARTIN - Mme KOENDERS - M. PRIBETICH - Mme DURNET-ARCHERAY - M. MARCHAND - M. JULIEN - M. PIAN - Mme TROUWBORST - Mme LEMOUZY - M. DELVALEE - M. IZIMER - Mme ROY - Mme HERVIEU - M. LOUIS - M. BERTHIER - M. BEKHTAOUI - Mme MODDE - Mme MASLOUHI - M. EL HASSOUNI - Mme JUBAN - Mme MILLE - Mme GAUTHIE - M. BOURGUIGNAT - M. BROCHERIEUX - M. HELIE - M. DUGOURD - M. AYACHE - Mme VANDRIESSE - M. OUAZANA
Membres excusés : M. MARTIN (pouvoir Mme DURNET-ARCHERAY) - M. DUPIRE (pouvoir M. MARCHAND) - Mme GARRET-RICHARD (pouvoir Mme AVENA) - Mme BLETTERY (pouvoir M. GRANDGUILLAUME) - Mme TRUCHOT-DESSOLE (pouvoir M. JULIEN) - M. ALLAERT (pouvoir M. BEKHTAOUI) - Mme BERNARD (pouvoir Mme TENENBAUM) - Mme CHEVALIER (pouvoir M. DESEILLE)
Membres absents :

OBJET**DE LA DELIBERATION**

Tènement foncier rue Docteur Richet - Désaffectation et déclassement du domaine public communal - Réalisation d'un programme immobilier - Cession à la Société Civile de Construction Vente Richet

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

Mesdames, Messieurs,

La Ville est propriétaire d'un tènement foncier situé 31, boulevard Eugène Fyot et 10-12, rue Docteur Alfred Richet, cadastré section DO n°1, occupé pour partie par la MJC des Bourroches, sur environ 3000 m², et par les bâtiments désaffectés de l'ancien groupe scolaire Richet sur les deux tiers restant, soit une emprise d'environ 8900 m². Il est précisé que ces bâtiments, désaffectés après avis favorable de M. le Préfet le 17 juin 2002, ont accueilli divers services et associations. D'un système constructif de type préfabriqué, ils sont voués à être démolis après libération totale prévue au plus tard fin 2010.

Afin d'impulser une politique de mixité sociale, de développement d'une offre variée d'habitat adapté aux besoins de chacun et de favoriser la production de logements, la Ville souhaite réaliser une opération de construction d'immeubles collectifs mixte dans ce quartier, dont le taux de mixité est de 19%.

C'est pourquoi, il est proposé de confier à la Société Civile de Construction Vente Richet, qui résulte d'un partenariat entre la Société d'Economie Mixte d'Aménagement de l'Agglomération Dijonnaise (SEMAAD) et la société « ICADE Promotion », cette opération pilote de co-promotion.

La surface hors oeuvre nette (SHON) de ce programme d'environ 96 logements collectifs se répartirait en :

- 35% de logements locatifs sociaux soit environ 30 logements acquis en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) par l'Office Public de l'Habitat OPAC de Dijon ;
- 15% de logements d'accession aidée soit environ 15 logements visant une programmation en location-accession ;
- 20% de logements en accession abordable soit environ 20 logements (prix de vente plafonné visant à favoriser la primo-accession) ;

- 30% de logements en accession libre soit environ 31 logements.

La Ville de Dijon ayant affiché de fortes ambitions en matière d'écologie urbaine, le travail de conception de cet ensemble immobilier, dans le cadre des règles de l'Ecoplu, doit répondre aux exigences environnementales d'habitat durable et s'inscrire dans une démarche Bâtiment Basse Consommation (BBC) Effinergie - Habitat et Environnement qui sera labellisée CERQUAL.

Le dossier de consultation « concepteur », comprend d'ailleurs un « cahier des préconisations environnementales » ainsi que le référentiel « Eco-Habitat en Bourgogne ».

Il serait envisagé un dépôt de permis de construire à l'automne 2010, pour un démarrage des travaux au 2^{ème} trimestre 2011 et une livraison des premiers logements au 2^{ème} semestre 2012.

Le prix proposé par la SCCV est de 150 € HT le m² de SHON soit un montant hors taxe d'environ 1 020 000 € pour une SHON estimée à 6 800 m². La vente, conforme à l'évaluation de France Domaine, se traduirait par l'établissement d'une promesse synallagmatique de vente assortie d'une condition suspensive liée à l'obtention du permis de construire devenu définitif par l'absence de recours des tiers et de retrait administratif. Le prix serait versé intégralement à la signature de l'acte de vente.

Il est donc proposé de céder à la SCCV Richet ce tènement foncier au prix proposé, étant précisé que la déconstruction des bâtiments A, B, C, D dans leur totalité sera à la charge de l'acquéreur, ainsi que les travaux de dépollution éventuelle et la réalisation d'une nouvelle clôture séparative avec la MJC. La SCCV réaliserait, à sa charge, un aménagement consistant en la remise en état de l'espace public dans l'emprise du chantier, suivant les prescriptions de la Ville, à l'angle du boulevard Eugène Fyot et de la rue Docteur Alfred Richet.

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 désaffectation et le déclassement du domaine public communal d'un tènement foncier bâti d'environ 8 900 m² cadastré section DO n°1p 31, rue Docteur Alfred Richet ;

2- décider la cession par la Ville à la SCCV Richet, représentée par Monsieur Xavier Boulanger, Directeur Régional d'Icade Promotion, 56, rue de Bourgogne - 21121 Fontaine-lès-Dijon, d'un tènement foncier d'environ 8900 m² libre d'occupation fin 2010, situé à l'angle du boulevard Eugène Fyot et de la rue Docteur Alfred Richet, moyennant le montant unitaire de 150 € le m² de SHON, soit un prix hors taxe d'environ 1 020 000 € , en vue de la réalisation d'un programme immobilier ;

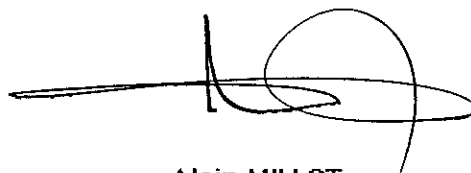
3- décider d'approuver le projet de promesse synallagmatique de vente, annexé au rapport, et m'autoriser à y apporter, le cas échéant, des modifications de détail ne remettant pas en cause son économie générale ainsi qu'à signer la promesse définitive ;

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

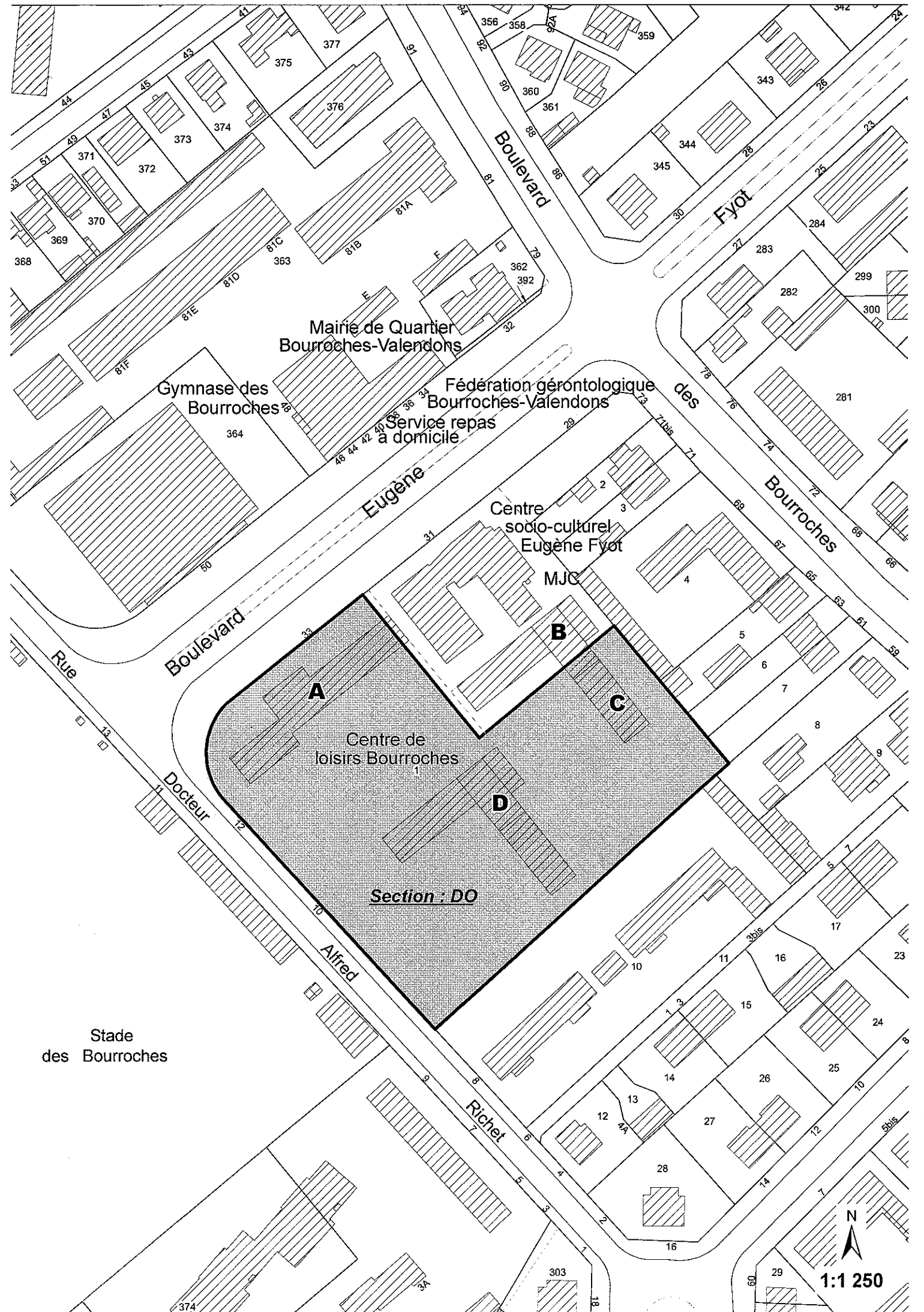
5- m'autoriser à signer tout acte à intervenir pour l'application de ces décisions et autoriser Monsieur le Trésorier Municipal à percevoir le produit de la vente.

RAPPORT ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

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



Alain MILLOT



Mairie de Quartier
Bourroches-Valendons

Gymnase des
Bourroches

Fédération gérontologique
Bourroches-Valendons

Service repas
à domicile

Centre
socio-culturel
Eugène Fyot

MJC

A

Centre de
loisirs Bourroches

B

C

D

Section : DO



1:1250

COMPROMIS DE VENTE

VILLE DE DIJON / SCCV RICHEL

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 27 septembre 2010, déposée en Préfecture de la Côte d'Or le ++++ 2010.

ETAT CIVIL DE L'ACQUEREUR

La société dénommée **SCCV RICHEL**, société civile de construction vente au capital de 1.000,00 Euros, dont le siège social est à FONTAINE-LES-DIJON (21121), 56 rue de Bourgogne, identifiée sous le numéro 522 556 216 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de **DIJON**.

Représentée par :

Monsieur Xavier **BOULANGER**, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération de l'assemblée générale des associés de ladite société en date du ++++, dont le procès-verbal est demeuré ci-annexé.

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 terrain à bâtir sis à **DIJON** (21000), 31 boulevard Eugène Fyot et 10-12 rue Docteur Alfred Richet, d'une surface de 8.900 m² environ à prendre dans une parcelle de plus grande contenance cadastrée section **DO** numéro **1**, lieudit "73 bd des Bourroches",

pour un hectare dix-neuf ares quatre-vingt-dix centiares (1ha 19a 90ca).

Etant ici précisé que sur la parcelle cadastrée DO numéro 1 sont actuellement édifiés plusieurs bâtiments destinés à être démolis par les soins de l'ACQUEREUR et à ses frais.

Un plan du terrain demeure ci-annexé.

Le terrain ci-dessus désigné a fait l'objet d'une déclaration préalable déposée auprès de la mairie de DIJON le ++++ et dont copie est ci-annexée.

Cette déclaration préalable n'a pas fait l'objet d'une opposition, ainsi qu'il résulte du certificat de non-opposition ci-annexé.

Un document d'arpentage sera établi aux frais du VENDEUR préalablement à la réitération des présentes par acte authentique.

Un plan de bornage, établi aux frais du VENDEUR, sera annexé à l'acte authentique de vente.

DESFFECTATION

Il est ici précisé que sur la parcelle cadastrée section DO numéro 1 est actuellement édifié un ancien groupe scolaire désaffecté, ainsi qu'il résulte d'un courrier de Monsieur le Préfet de la Côte d'Or du 17 juin 2002 ci-annexé.

Ces bâtiments ont été désaffectés et déclassés du domaine public communal aux termes de la délibération du 27 septembre 2010 demeurée ci-annexée.

DROIT DE PROPRIETE - EFFET RELATIF

La parcelle DO n°1 appartient à la Ville de DIJON en vertu de bons et justes titres antérieurs au 1^{er} janvier 1956.

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 régularisation du présent acte 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. 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.

Par ailleurs, le VENDEUR s'engage à autoriser l'ACQUEREUR à implanter, pour les besoins notamment de sa commercialisation, des panneaux d'affichage et/ou une bulle de vente 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.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment, sous celles suivantes 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, le sous-sol ou les bâtiments.

Le tout sous réserve de ce qui sera dit ci-après concernant la pollution.

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

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

DECLARATION DU VENDEUR :

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

3-) ASSURANCES

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

4-) QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'ACQUEREUR acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujetti, étant précisé à ce sujet que dès à présent l'ACQUEREUR s'engage à rembourser, prorata temporis, la fraction lui incombant de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, 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.

En outre, les réseaux devront être désactivés pour cette date, ainsi que les branchements, s'ils existent.

CONDITIONS PARTICULIERES

1°/ DEMOLITION

L'ACQUEREUR procédera, à sa charge et sous sa responsabilité, et sous la conduite d'un homme de l'art, à la démolition de l'ensemble des bâtiments A, B, C et D édifiés sur le terrain vendu et figurant au plan ci-annexé.

L'ACQUEREUR prendra également à sa charge les travaux de démolition du surplus du bâtiment A et du surplus bâtiment B (figurant au plan ci-annexé) non vendus et à la remise en état des sols.

Précision étant ici faite que le bâtiment B ne sera libre qu'au 1^{er} janvier 2011.

2°/ DEPOLLUTION

Il a été établi en février 2010, à la demande de l'ACQUEREUR et à ses frais, par DEKRA Conseil HSE- Agence Environnement de STRASBOURG, dont le siège est à OSTWALD (67540), 5 rue Alfred Kastler, un diagnostic de pollution au droit de 3 cuves enterrées de fioul. Une copie dudit diagnostic est demeurée ci-annexée.

Il en résulte notamment ce qui suite littéralement rapporté :

"A l'issue des investigations, deux zones polluées par les hydrocarbures ont été identifiées au vu des teneurs retrouvées (supérieures aux limites d'acceptabilité en centre de stockage de déchets inertes [...] > 500 mg/kg) dans les sols. Il s'agit des cuves n°1 et n°2. On peut les considérer comme fuyardes."

Il a été établi le 31 août 2010 par DEKRA Conseil HSE, à la demande de l'ACQUEREUR et à ses frais, un diagnostic complémentaire de pollution de sols, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Il en résulte notamment ce qui suite littéralement rapporté :

"Les investigations de sols effectuées sur site et les analyses réalisées au niveau des sols montrent la présence d'impact ponctuel par les hydrocarbures totaux au droit de la cuve A (S2) entre 3 et 3,8 m et de la cuve B (S4) entre 2,8 et 4 m.

Sur la base des résultats des investigations réalisées le volume des terres impacté est estimé à environ 33,5 m³ et leur quantité est estimée à 60,5 tonnes.

Recommandations

Suite aux observations sur site, aux résultats obtenus (contamination par les

hydrocarbures), à la configuration des pollutions mises en évidence (sources profondes), DEKRA Conseil HSE recommande de procéder à l'extraction des cuves ainsi que l'excavation des terres reconnues impactées."

Dûment informées de cette situation, les parties ont pris les conventions suivantes en ce qui concerne la charge des travaux de dépollution :

- l'ACQUEREUR prendra à sa charge le coût et la responsabilité des travaux de dépollution du site vendu, dans la limite de la pollution définie aux rapports DEKRA ci-dessus visés ;

- toute autre pollution, incompatible avec le projet de construction d'un immeuble collectif à usage d'habitation, et découverte lors de la réalisation par l'ACQUEREUR des fondations, sera prise en charge par le VENDEUR.

Les parties conviennent que l'ACQUEREUR devra informer le VENDEUR de la découverte d'une pollution nouvelle, par lettre recommandée avec accusé de réception à laquelle sera joint un diagnostic établi par DEKRA Conseil HSE ou tout autre expert équivalent. Le VENDEUR aura la possibilité de faire diligenter, à ses frais, une contre-expertise. En cas de désaccord des parties sur l'existence ou l'ampleur de la pollution, les parties conviennent de s'en remettre à un expert, qu'elles désigneront d'un commun accord, ou, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal compétent. Les parties s'interdisent de contester les conclusions de l'expert. Elles conviennent donc expressément et par avance que la décision de l'expert les liera sans recours possible de l'une ou l'autre des parties. Les honoraires de l'expert indépendant seront supportés à parts égales par chaque partie.

En tout état de cause, les parties conviennent que le VENDEUR prendra en charge cette dépollution supplémentaire dans la limite d'un coût de dépollution égal à 10 % de la valeur du foncier. Si le coût de la dépollution était supérieur à 10 % de la valeur du foncier, la vente pourrait être résolue de plein droit, si bon semble au VENDEUR.

3°/ ATTENTES DE LA VILLE DE DIJON EN MATIERE DE PROGRAMMATION

En cohérence avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) d'agglomération 2009-2014 et conformément aux règles de mixité d'habitat de l'ECOPLU, la Ville de Dijon a conduit avec la SCCV Richet un projet intégrant les principes suivants :

- la réalisation d'une opération d'habitat collectif d'environ 96 logements correspondant à, a minima, à 6800 m² de SHON ;

- s'inscrivant dans la certification labellisée « Habitat et Environnement Bâtiment Basse Consommation (BBC) Effinergie » mise en œuvre avec l'appui du certificateur CERQUAL dans le cadre des dispositions de la convention partenariale-cadre établie avec le Grand Dijon, la SEMAAD et la SPLAAD ;

Il est ici précisé que la SCCV RICHET a d'ores et déjà conclu avec la société CERQUAL, une demande de Certification Habitat & Environnement. Une copie de ladite demande, en date du 16 juillet 2010, est demeurée ci-annexée.

- comportant une programmation reposant sur :

- des logements locatifs à loyer modéré à hauteur de 35% de la SHON, soit environ 30 logements vendus en VEFA à l'OPAC de Dijon, à un prix de vente ferme et définitif de 1900 € HT (2004 € TTC en TVA 5,5%) le m² de surface habitable. Précision étant ici faite que ce prix de 1900 € HT pourra être revu à la hausse, d'un commun accord entre la SCCV RICHEL et l'OPAC selon le mode de chauffage retenu ;
- 15% de la SHON dédiée à l'accession aidée, soit environ 15 logements, cédés au Toit Bourguignon en vue d'une commercialisation prioritairement dans le cadre de la location-accession (PSLA), dans le respect des prix de vente du plafond réglementaire, tel que visé par les articles R.443-34 du CCH et R.331-76-5-1 pour le PSLA du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ;
- des logements en accession abordable correspondant à 20% de la SHON, soit environ 20 logements, destinés prioritairement à la primo-accession et dont le prix de vente ferme et définitif est établi à 2 779 € TTC (TVA 19,6%) /m² de surface habitable ;
- le reste de la programmation logements relevant du marché libre, soit 30% de la SHON totale, représentant environ 31 logements

A ce titre, le projet proposé devra intégrer, a minima pour les parties du programme destinées à la vente en VEFA à l'OPAC de Dijon ainsi qu'à l'accession aidée et abordable, des caractéristiques d'opération répondant à l'objectif de maîtrise des coûts afin de rendre compatible le prix de vente avec, d'une part, les loyers de sortie en secteur locatif public et d'autre part, les capacités financières des ménages primo-accédants, dont la cible privilégiée correspond aux ménages dont les ressources relèvent des plafonds du Prêt à Taux Zéro (PTZ) gouvernemental 2010.

Du fait de tels engagements de la part de la SCCV Richet quant à la maîtrise des coûts de construction, il est de fait attendu une démarche spécifique de conception permettant de rationaliser la configuration :

- des logements (optimisation de la surface habitable, limitation des surfaces annexes au logement), en particulier pour le locatif à loyer modéré avec le respect du « Référentiel Grand Dijon » ;
- des parties communes, afin de limiter les coûts tant d'investissement que de fonctionnement (limitation des charges collectives des futurs ensembles immobiliers) ;
- du stationnement mis à disposition : le stationnement en surface sera affectée en priorité aux parties du programme destinées au logement à loyer modéré et à l'accession aidée dans le but de participer à la maîtrise des prix de vente recherchée.

- la réalisation d'une opération d'habitat collectif d'environ 96 logements correspondant à, a minima, à 6800 m² de SHON, conforme au projet lauréat du concours, tant dans sa dimension architecturale, et notamment le traitement des cinq façades, qu'environnementale.

Dans le cadre du partenariat engagé pour cette opération, il est convenu entre la Ville de Dijon et la SCCV RICHEL que celle-ci fournira à la Ville de Dijon tout justificatif attestant la mise en œuvre des engagements en termes de programmation-

logements en phase de commercialisation.

Tout changement, le cas échéant, dans la répartition figurant ci-dessus devra faire l'objet d'une demande préalable présentée par la SCCV Richet à la Ville de Dijon à l'appui d'un argumentaire détaillé. La réponse de la Ville de Dijon interviendra sous un délai maximum de quinze jours ouvrés après la demande.

4°/ IMPLANTATION D'UNE CLOTURE

L'ACQUEREUR s'engage à installer une nouvelle clôture séparative avec la MJC des Bourroches qui occupe le surplus de la parcelle DO n°1 non vendu, le tout tel que figurant au plan ci-annexé.

Un descriptif de ladite clôture est demeuré ci-annexé.

5°/ TRAITEMENT DE L'ANGLE NORD-OUEST

L'ACQUEREUR s'engage à procéder à l'aménagement de l'emprise d'environ 38 m² située à l'angle Nord-Ouest de l'opération, à l'angle du boulevard Eugène Fyot et de la rue du Docteur Richet, non vendue, dans la continuité de l'aménagement des trottoirs existants.

Cet aménagement devra faire l'objet d'un accord préalable du VENDEUR.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **150 € HT**, le cas échéant, le m² de SHON, avec un SHON minimum de 6.800 m², soit un prix de vente minimum de **UN MILLION VINGT MILLE EUROS (1.020.000,00 €)**.

Lequel prix de UN MILLION VINGT MILLE EUROS (1.020.000,00 €) variera en conséquence en fonction de la SHON définitive, telle qu'elle ressortira du permis de construire ci-après visé.

Le prix de vente sera majoré, le cas échéant, de la taxe sur la valeur ajoutée, au taux en vigueur le jour de la signature de l'acte authentique.

Ce prix sera payable comptant le jour de la réitération du présent acte en acte authentique. 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 RELATIVE A LA DECLARATION PREALABLE

Que la déclaration préalable susvisée devienne définitive par l'absence de recours des tiers tant gracieux que contentieux ou hiérarchique dans les délais légaux augmentés du délai de notification de quinze jours prévu à l'article R 600 - 1 du Code de l'Urbanisme.

Pour la réalisation de cette condition visée ci-dessus, l'ACQUEREUR s'engage à faire procéder à l'affichage du certificat de non opposition à déclaration préalable, dans les 15 jours de la notification de la décision d'octroi du certificat de non opposition dans les formes prévues à l'article R.424-15 du Code de l'urbanisme et à faire réaliser par huissier trois constats d'affichage : le premier à la date de l'affichage, le deuxième un

mois à compter de l'affichage et le troisième deux mois à compter de l'affichage.

6°/ CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE

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

L'ACQUEREUR s'oblige à déposer sa demande de permis de construire au plus tard le 15 octobre 2010.

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 30 avril 2011.

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le VENDEUR déclare :

- que l'immeuble objet du présent acte n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique.

- qu'à sa connaissance, aucun occupant de l'immeuble objet du présent acte n'a été atteint de saturnisme.

-qu'il n'a en outre reçu aucune notification de la part du préfet du département tendant à l'établissement d'un diagnostic de l'immeuble objet des présentes en vue de déterminer s'il présente un risque d'exposition au plomb pour ses occupants.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de la teneur des dispositions des articles L. 1334-1 et suivants du Code de la santé publique.

DECLARATIONS SUR L'AMIANTE

Le VENDEUR déclare :

- Que les immeubles vendus ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré

avant le 1er Juillet 1997, ils entrent dans le champ d'application des dispositions des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

En conséquence, et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-13 et R. 1334-24 du Code de la santé publique, un constat précisant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, est ci-annexé.

- Que le constat susvisé consiste en quatre rapports techniques (un pour chaque bâtiment) établis le 17 août 2009 par AIB-VINCOTTE INTERNATIONAL SA-FRANCE, dont le siège est 5 rue George Eastman, BP 50003, 71102 CHALON SUR SAONE CEDEX, dont il résulte :

"Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante après analyse."

TRAVAUX DE DEMOLITION - AMIANTE

L'immeuble objet du présent acte ayant été construit avant le 1er Juillet 1997, l'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné que, préalablement à l'exécution des travaux de démolition de cet immeuble, il sera tenu d'effectuer un repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante et de transmettre les résultats de ce repérage à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou réaliser les travaux et ce conformément à l'arrêté du 2 janvier 2002.

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.

INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz.

En effet, l'immeuble présentement vendu n'est pas à usage d'habitation.

En conséquence, aucun état de l'installation intérieure de gaz ne doit être fourni par le VENDEUR.

INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité.

En effet, l'immeuble présentement vendu n'est pas à usage d'habitation.

En conséquence, aucun état de l'installation intérieure d'électricité ne doit être fourni par le VENDEUR.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

I - Le VENDEUR déclare, conformément aux dispositions prévues dans :

- l'article L. 125-5 du Code de l'environnement,

- l'arrêté préfectoral n° 81 du 15 février 2006 établi par le préfet de la Côte d'Or ainsi que l'annexe 1 et 2 de cet arrêté ;

1°) Que la commune de DIJON n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, et n'est pas située dans un plan de prévention des risques technologiques ou dans une zone de sismicité.

Que l'immeuble objet de la présente vente n'est pas inclus dans la liste des communes où s'applique l'obligation de joindre un état des risques naturels et technologiques.

2°) Que la commune de DIJON a fait l'objet de cinq arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique pris depuis 1982 :

- *Inondations le 11/07/1984 suite à orage de grêle (arrêté du 21 septembre 1984)*

- *Inondations du 14 au 16/03/2001 (arrêté du 27 avril 2001)*

- *Retrait / gonflements argiles - Sécheresse du 01/07 au 30/09/2003 (arrêté du 11 janvier 2005).*

- *Inondations – orage du 10 juin 2008 (arrêté du 9 février 2009)*

- *Inondations – orage du 12 août 2008 (arrêté du 18 mai 2009)*

En outre, le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes 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).

II - Le VENDEUR déclare que la commune de DIJON fait partie de la liste des communes de Côte d'Or à risques majeurs suivant arrêté n° 445 du 22 novembre 2007 ou l'information du public est obligatoire, et qu'elle est concernée par les risques industriels des Raffineries du Midi et Silo Grandes Minoteries.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'ACQUEREUR a dispensé le VENDEUR de lui fournir le diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'ensemble des bâtiments édifiés sur le terrain vendu étant destinés à être démolis.

ETUDES DE SOL

Sont demeurées ci-annexées :

- une copie de l'étude de sol réalisée le 11 septembre 2009 par GEOTEC, 9 boulevard de l'Europe, 21800 QUETIGNY ;

- une copie de l'étude géotechnique réalisée le 19 août 2010 par GEOTEC.

L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle des conclusions desdites études.

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 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 Cellierier, 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, ainsi que des frais d'acquisition et de prise de garantie éventuelle.

Cet acte devra être régularisé au plus tard le **15 juillet 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 31 août 2011.

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

Il n'est versé aucun dépôt de garantie.

CLAUSE PENALE

Si l'une des parties ne veut ou ne peut réitérer le présent acte par acte authentique, bien que les conditions suspensives soient réalisées, elle sera redevable envers l'autre, 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 par la partie défaillante, l'autre partie 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 DIJON. 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.

A DIJON

Le

Le VENDEUR

L'ACQUEREUR