

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 29 mars 2010

**MAIRIE DE DIJON**

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

## OBJET DE LA DELIBERATION

**Tènement foncier 2, rue Vice-Amiral Violette - Désaffectation et déclassement du domaine public communal - Réalisation d'un programme immobilier - Cession à la société coopérative civile Habitat 21**

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

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa politique volontariste en faveur de la production de logements, la Ville, propriétaire du tènement foncier 2, rue Vice-Amiral Violette occupé par le groupe scolaire Monts de Vigne, souhaite confier à la société coopérative civile Habitat 21 une partie de cette emprise pour réaliser une opération de logements exemplaire en termes de développement durable et d'offre adaptée aux besoins de chacun.

En effet, cette dernière société, dans l'acte de construire et de produire des logements, est essentiellement orientée vers l'accession sociale à la propriété. Grâce à l'application d'une TVA à 5,5% (frange des 500 m du périmètre « ANRU » du quartier du Mail de la Ville de Chenôve), l'opération proposée, en accession abordable, avec des prix de sortie plafonnés, viserait principalement un public cible de ménages primo-accédants. A titre indicatif, l'indice de mixité de ce quartier est aujourd'hui de 15 %.

L'emprise destinée à être cédée représente une superficie de 1 985 m<sup>2</sup> et comprend deux bâtiments, H et F, libres d'occupation, dont la déconstruction serait à la charge de l'acquéreur. Comme le prévoit la procédure, Monsieur le Préfet de la Côte d'Or a été sollicité et a émis un avis favorable quant à la désaffectation, le 15 décembre 2009, après consultation et avis de Monsieur l'Inspecteur d'Académie.

Il est précisé que le permis de construire a été déposé par Habitat 21 le 18 janvier dernier et que Mme Dominique Bougeault, architecte, est le maître d'oeuvre de ce projet. L'opération de logements permettrait d'accueillir dix logements individuels groupés, 5 T3 et 5 T4, équivalant à moins de 900 m<sup>2</sup> de shon. Le parti architectural intègre les dimensions environnementales basées sur l'intensité urbaine,

propose un habitat dense structuré par une venelle piétonne et répond aux exigences d'habitat durable, tant dans le choix des matériaux, de l'organisation du chantier (chantier propre, bilan carbone de ce chantier, etc.), que dans la démarche Bâtiment Basse Consommation (BBC) qui sera certifiée CERQUAL Habitat et Environnement Effinergie.

Le planning prévoit, à ce jour, un démarrage des constructions en septembre 2010 en prévision de l'arrivée des futurs accédants fin 2011.

Dans ces conditions, il est proposé de procéder à la désaffectation et au déclassement du domaine public communal de ce tènement et de le céder à la société coopérative civile Habitat 21. La cession interviendrait moyennant la somme hors taxe de 120 000 €, inférieure à l'évaluation de France Domaine, s'élevant à 139 000 €.

Ce montant se justifie par l'intérêt de cette opération de taille réduite en accession abordable certifiée BBC, et pour laquelle Habitat 21 prendrait en charge les frais de cession, d'installation d'une clôture spécifique pare-ballon au nord du tènement, de déconstruction des deux bâtiments existants ainsi que les frais de géomètre relatifs au découpage parcellaire.

La vente se traduirait par l'établissement d'une promesse synallagmatique de vente assortie de conditions suspensives liées notamment à l'obtention du permis de construire purgé de tout recours des tiers et de retrait administratif. Il y serait précisé la création d'une servitude de cour commune, d'environ 150 m<sup>2</sup> sur la parcelle conservée par la Ville, afin de respecter le prospect par rapport aux limites séparatives.

Enfin, une clause de réajustement du prix établirait au vu du bilan financier de clôture consolidé des différents exercices, un montant définitif de cession correspondant à l'excédent potentiel dégagé par rapport au bilan prévisionnel et basé sur les prix de sortie conformément au plafond des produits réglementaires d'accession sociale.

La somme de 120 000 € HT serait versée à la signature de l'acte de vente et le complément éventuel, lié à cette dernière clause particulière, le 31 décembre de l'année qui suit la dernière date de la dernière vente de l'opération.

Si vous suivez l'avis favorable de vos commissions de la réussite éducative, 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 de 1 985 m<sup>2</sup> cadastré section DO n°386p 2, rue Vice-Amiral Violette ;

2- décider la cession par la Ville à la société coopérative civile Habitat 21, représentée par Monsieur Yvon Gaggini, Directeur d'Habitat 21 - 11, rue Nicolas de Staël - 21000 Dijon, de ce tènement foncier moyennant le prix hors taxe de 120 000 €, en vue de la réalisation d'un programme immobilier ;

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

4- décider la création d'une servitude de cour commune, d'une superficie d'environ 150 m<sup>2</sup>, grevant en partie la parcelle affectée au groupe scolaire Monts de Vigne cadastrée section DO n°386p, nécessaire au projet de construction ;

5- 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 ;

6- m'autoriser à signer 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.

**RAPPORT ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ**

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



Alain MILLOT

**PUBLIÉ LE 01/04/10**

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR  
Déposé le :

- 1 AVR. 2010





# PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

## ENTRE LES SOUSSIGNES

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

Représentée aux présentes par :

Monsieur Georges MAGLICA, Adjoint délégué aux finances et au personnel,

Agissant en vertu d'un arrêté municipal de délégation du 30 juin 2009, déposé en Préfecture de la Côte d'Or le 6 juillet 2009,

Spécialement autorisée à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal de DIJON, en date du 29 mars 2010, déposée en Préfecture de la Côte d'Or le \_\_\_\_\_, dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-annexé après mention.

Agissant en sa qualité de propriétaire,

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

ET

La Société dénommée **HABITAT 21**, Société à responsabilité limitée, au capital de 38.400 euros, dont le siège est à DIJON (21000) 11 rue Nicolas de Stael, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON, sous le numéro 309.073 583.

Représentée aux présentes par Monsieur Yvon GAGGINI agissant en qualité de seul et unique gérant de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de

ci-après dénommée "l'ACQUEREUR" d'autre part.

### **Faculté de substitution**

L'Acquéreur aura la faculté de se substituer toute société de son groupe, ou toute nouvelle société à laquelle il participerait.

Il restera garant solidaire de la société substituée jusqu'à l'accomplissement de toute les formalités de la vente.

Toute substitution éventuelle devra être notifiée par l'Acquéreur au Vendeur par pli recommandé avec accusé de réception ou par exploit d'huissier avant la réalisation de la dernière des conditions suspensives ci-dessous.

## Déclarations préalables

Les représentants ès qualités du **Vendeur** et de l'**Acquéreur** déclarent et garantissent à ce jour les informations suivantes sans lesquelles les parties n'auraient pas contracté:

- le **Vendeur** est une collectivité publique
- l'**Acquéreur** est une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont le siège social est à l'adresse indiquée en tête de la promesse,
- l'**Acquéreur** n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des lois numéro 84-148 du 1<sup>er</sup> mars 1985 modifiée portant sur les difficultés des entreprises et numéro 85-98 du 25 janvier 1985 modifiée portant sur le redressement judiciaire et aucune procédure visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des lois visées ci-dessus, n'est susceptible d'être introduite par un tiers,
- l'**Acquéreur** n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution,
- l'**Acquéreur** a la capacité légale et a obtenu tous les consentements et autorisations de leurs organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de les autoriser à conclure et exécuter leurs obligations nées de la promesse,
- la signature et l'exécution de la promesse par le **Vendeur** et l'**Acquéreur** ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auxquels ils sont parties, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui leur sont opposables et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de la promesse; spécialement qu'en signant les présentes ils ne contreviennent à aucun engagement contracté par eux envers des tiers.

Ceci déclaré, il est passé à la promesse synallagmatique de vente et d'achat objet des présentes.

Préalablement, les parties ont exposé que la société HABITAT 21 envisage de réaliser une opération de 10 logements individuels groupés (5T3 et 5T4 en R et R+1) sur un terrain appartenant à la Ville de DIJON sis 2 rue Vice Amiral Violette, cadastré section DO numéro 386p pour une contenance de 19a 85ca.

## 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'ACQUÉREUR, 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 immeubles dont la désignation suit.

## ARTICLE II - DESIGNATION

A DIJON (Côte d'Or), 2 rue Vice Amiral Violette :

Un terrain à bâtir sis à DIJON 2 rue Vice Amiral Violette cadastré section DO numéro 386p pour une contenance de 19a 85ca.

Tel que figuré sur un plan demeuré joint et annexé.

Un document d'arpentage sera établi par les soins et aux frais de l'acquéreur.

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.

Ledit immeuble étant libre de toute occupation, location quelconque.

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

Un plan du terrain demeure ci-annexé.

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

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe aucune cuve ni aucun transformateur sur le bien vendu, selon les éléments d'information en sa possession.

Un plan de bornage sera annexé à l'acte authentique de vente.

### **ARTICLE III – ORIGINE DE PROPRIETE**

Le VENDEUR est propriétaire de l'immeuble objet de la promesse en vertu de bons et justes titres antérieurs au 1<sup>er</sup> janvier 1956.

Le VENDEUR devra justifier l'origine trentenaire de propriété qui sera relatée dans l'acte authentique de vente.

### **ARTICLE IV- DECLARATIONS DU VENDEUR**

Le VENDEUR déclare que :

- l'immeuble n'est grevé d'aucune servitude autre que celles qui peuvent résulter de la loi ou de la situation naturelle des lieux, ou des dispositions réglementaires d'urbanisme, ou des titres de propriété,
- l'immeuble n'est grevé d'aucune inscription hypothécaire et n'a fait l'objet d'aucune publication de saisie ou autres empêchements à la vente,
- il a la libre disposition de l'immeuble,
- l'immeuble n'a fait l'objet d'aucun pacte de préférence, ni d'aucune promesse de vente antérieure en cours de validité.

## ARTICLE V - 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 VI - PROPRIETE – JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire de l'immeuble objet de la promesse à compter de la signature de l'acte authentique de vente constatant la réalisation de la présente promesse et le paiement du prix, ledit immeuble devant être à cette date libre de toute location, occupation, réquisition ou préavis de réquisition, le VENDEUR faisant son affaire personnelle de toute éviction éventuelle ou de toutes charges en résultant.

## ARTICLE VII – CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

### En ce qui concerne l'ACQUEREUR :

Si les conditions suspensives sont réalisées, la vente aura lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et notamment sous celles suivantes :

- Il prendra l'immeuble en l'état où le tout se trouve actuellement et se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans recours contre le VENDEUR en ce qui concerne la nature du sol et du sous-sol, les vices apparents ou cachés, le défaut de contenance.
- Il acquittera les contributions et impositions de toute nature mises ou à mettre sur l'immeuble à compter du jour de l'entrée en jouissance étant précisé à ce sujet que la taxe foncière se répartira prorata temporis entre VENDEUR et ACQUEREUR sur la base du dernier avis d'imposition, l'ACQUEREUR devra rembourser au VENDEUR la quote-part à sa charge sur production de l'avis d'imposition. Il acquittera notamment la taxe due au titre du PLD, ainsi que la participation pour non réalisation d'aires de stationnement au titre de l'article L 332-7.1 du Code de l'Urbanisme, le tout s'il y a lieu.
- Il fera son affaire personnelle, de la souscription de toutes polices d'assurance contre l'incendie et autres risques, de manière à ce qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le VENDEUR.
- Il paiera les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites.

### 10.2. En ce qui concerne le VENDEUR :

- Le VENDEUR s'engage au cas de réalisation de la vente à :
- Faire son affaire personnelle de la résiliation de tous contrats d'abonnement concernant l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone etc,

- Faire son affaire personnelle de la résiliation de tout contrat d'affichage,
- Faire également son affaire personnelle de la résiliation de toutes polices d'assurance relatives au bien immobilier vendu.

Il s'engage également à compter de ce jour, à :

- tenir informé l'ACQUEREUR de tout fait nouveau significatif, venu à sa connaissance et concernant l'immeuble,
- à ne pas aliéner totalement ou partiellement l'immeuble ci-dessus désigné ainsi qu'à ne pas l'hypothéquer ou le grever d'une charge ou de droits réels quelconques et d'une manière générale à ne pas de son fait en déprécier la valeur ou l'usage.
- résilier à compter de la signature de l'acte authentique tous contrats d'abonnement s'ils existent, ainsi que tous contrats d'assurance et règlera toutes indemnités de résiliation qui pourraient lui être réclamées de ce chef.

### SERVITUDES

- L' ACQUEREUR souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent ou pourront grever l'immeuble et, profitera des servitudes actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR, sauf en ce qui concerne les servitudes créées par le VENDEUR et non indiquées aux présentes, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de loi.
- 
- A cet égard, le VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé acquérir aucune servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.
- 
- Le VENDEUR garantit toutefois qu'il n'existe aucune servitude sur l'immeuble susceptible d'empêcher ou de rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération immobilière projetée.

### CONSTITUTION DE SERVITUDE DE COUR COMMUNE

- 
- **1/ OBJET**
- Le VENDEUR accepte expressément et irrévocablement de grever, au profit du fonds dominant, la partie ci-après désignée du terrain lui appartenant, d'une servitude de cour commune.
- L'assiette de cette servitude consistera en une bande de terrain figurant sous trame hachurée au plan ci-annexé.
- La servitude de cour commune ainsi créée a pour conséquence d'interdire, sur l'ensemble de l'assiette de cette servitude, toute construction quelconque en élévation par le VENDEUR, propriétaire actuel ou par ses futurs ayants droit.

- Cette prohibition, expressément acceptée par le VENDEUR à titre de servitude perpétuelle, constitue la seule restriction qu'auront à supporter les droits de propriété et de jouissance des propriétaires successifs de l'emplacement de cette cour commune. En conséquence, ces derniers conservent, pour le cas où ils construiraient sur le surplus du terrain, la faculté d'utiliser l'assiette de cette cour commune pour toute autre destination que celle prohibée, et notamment d'y implanter des constructions annexes en sous-sol, comme des garages ou des remises et celliers.
- 
- **2/ FONDS SERVANT**
- - Références cadastrales :
- La parcelle désignée sous la lettre B au plan ci-annexé, à détacher de la parcelle de plus grande contenance cadastrée section DO numéro 386 sus-désignée, faisant l'objet de la présente vente.
- - Propriétaire :
- La Ville de DIJON, VENDEUR aux présentes.
- 
- **3/ FONDS DOMINANT**
- - Références cadastrales :
- La parcelle désignée sous la lettre A au plan ci-annexé, à détacher de la parcelle de plus grande contenance cadastrée section DO numéro 386 sus-désignée, faisant l'objet de la présente vente.
- - Propriétaire :
- La société HABITAT 21, ACQUEREUR aux présentes.
- 
- **4/ PLAN**
- L'emplacement de la servitude de cour commune figure sous trame hachurée au plan de servitudes ci-annexé.
- 
- **5/ INDEMNITES - EVALUATION**
- La présente constitution de servitude, évaluée à la somme de TROIS CENTS EUROS (300,00 €), est consentie et acceptée sans indemnité de part ni d'autre.

#### **ARTICLE VIII - CONDITIONS PARTICULIERES**

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 également dès à présent l'ACQUEREUR à effectuer, ou faire effectuer toute démarche auprès de toutes administrations concernées en vue d'obtenir toutes informations ou autorisations en vue de vérifier la constructibilité du terrain, ainsi qu'à déposer toutes demandes de permis de démolir, 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 toutes autorisations, et s'engage à signer tous documents nécessaires, ainsi qu'à participer à toute démarche pour laquelle son concours serait nécessaire.

L'ACQUEREUR est autorisé à apposer sur le terrain tout local et panneaux de commercialisation.

La démolition est à la charge et sous la responsabilité de l'ACQUEREUR, et sous la conduite de l'homme de l'art.

L'ACQUEREUR s'engage à obtenir pour l'immeuble à édifier une Certification CERQUAL "BATIMENT BASSE CONSOMMATION" (BBC) EFFINERGIE. Cette certification permet d'intégrer les enjeux environnementaux dans la politique de l'habitat et d'offrir un indicateur objectif pour les éco-conditionnalités.

L'ACQUEREUR se fixe pour objectif prioritaire de céder les locaux qui seront édifiés sur le tènement, dans les conditions d'accession relevant du taux réduit de TVA applicable à des quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine avec l'ANRU et à leurs franges de 500 mètres. Celles-ci concernent des primo accédants sous plafond de ressources du PLS et fixent un prix de vente au titre de l'année 2010 de 2302 € TTC le m<sup>2</sup> de surface utile hors parking.

L'ACQUEREUR s'engage à ce que les travaux soient réalisés dans le cadre d'un chantier "propre", et à réaliser un bilan carbone permettant ainsi de comptabiliser les gaz à effet de serre.

#### Implantation d'une clôture pare ballons

L'ACQUEREUR devra installer avant l'ouverture du chantier à ses risques et périls et sous la conduite de l'homme de l'art, une clôture pare ballons d'une hauteur de 6 m maximum, conformément au plan ci-annexé. Il devra au préalable souscrire toutes assurances nécessaires.

Les caractéristiques de cette clôture devront avoir été préalablement validées par la Ville de DIJON. Cette clôture devra être implantée de manière pérenne, et réalisée sur toute la partie Nord du terrain.

#### PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties ont connaissance des dispositions de l'article L 514-20 du code de l'Environnement ci-après relatées :

Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

En outre, les parties devront s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux des présentes
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n°75-633 du 15 juillet 1975
- qu'à sa connaissance l'activité exercée dans l'IMMEUBLE n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage des substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du code de l'Environnement
- qu'à sa connaissance l'IMMEUBLE n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n°92-646 du 13 juillet 1992)
- qu'à sa connaissance il n' jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroternéphyles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement
- qu'à sa connaissance il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eau superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) notamment celles visées par la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration
- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de loi sur l'eau du 3 janvier 1972.

#### GARANTIE D'EVICION

L'ACQUEREUR bénéficie sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction en tout ou partie organisée par l'article 1626 du Code civil qui dispose que « Quoique lors de la vente il n'ait été fait aucune stipulation sur la garantie, le vendeur est obligé de droit à garantir l'acquéreur de l'éviction qu'il souffre dans la totalité ou partie de l'objet vendu, ou des charges prétendues sur cet objet, et non déclarées lors de la vente. »

#### ARTICLE IX- CONDITIONS SUSPENSIVES

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

Condition suspensive à laquelle aucune des parties ne peut renoncer :

- Droit de préemption :

La présente promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur le BIEN concerné. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le VENDEUR s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution d'acquérir ou de préférence à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

En cas d'exercice du droit de préemption, la promesse sera caduque de plein droit et l'ACQUEREUR délié de toute obligation à l'égard du VENDEUR auquel devra être restitué dans un délai maximum de huit jours calendaires de la réception de la notification de préemption au domicile élu dans la déclaration, l'indemnité d'immobilisation ou la caution le cas échéant remise.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du VENDEUR qui mandate à cet effet son notaire qui est ainsi chargé de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée et cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit devra être adressée audit notaire.

*Autres Conditions suspensives*

- Obtention par l'ACQUEREUR d'une déclaration préalable définitive et pouvant être mis en œuvre immédiatement, à raison de détachement foncier de moins de dix ans.

Etant ici précisé que l'ACQUEREUR a obtenue une déclaration préalable le 22 février 2010 (copie ci-annexée).

Cette condition sera réputée remplie 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 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 transmettre au VENDEUR une copie de l'arrêté ou du certificat obtenu.

- Obtention par l'ACQUEREUR d'un permis de construire expressément délivré et devenu définitif et pouvant être mis en œuvre immédiatement, relatif à l'opération projetée, à savoir une opération de 10 logements individuels groupés pour une SHON globale maximum de 900 m<sup>2</sup> à édifier sur la contenance issue de la déclaration préalable divisant la parcelle objet des présentes.

Cette condition sera réputée remplie par la réception par l'ACQUEREUR de la notification d'octroi du permis de construire visée par l'article R - 424-10 du Code de l'urbanisme, ainsi que 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.

L'ACQUEREUR déclare avoir déposé un dossier de demande de permis de construire auprès de la Ville de DIJON en date du 18 janvier 2010.

Pour la réalisation de cette condition visée ci-dessus, l'ACQUEREUR s'engage :

\* à transmettre au VENDEUR une copie des récépissés de dépôt du dossier de permis de construire.

\* à faire procéder à l'affichage du permis de construire, dans les 15 jours de la notification de la décision d'octroi dudit permis dans les formes prévues à l'article R.424-15 du Code de l'urbanisme et, à transmettre au VENDEUR une copie des arrêtés obtenus.

Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard le 31/07/2010.

- Absence de servitudes d'urbanisme révélées par le certificat d'urbanisme requis en vue de la réalisation de la promesse, affectant l'immeuble et de nature à porter atteinte, même partiellement, au droit de propriété, ou à diminuer sensiblement la valeur des biens objet des présentes.

- Absence de tout cahier des charges et de toute servitude de droit privé grevant l'immeuble et de nature à empêcher ou rendre plus onéreuse l'opération projetée par l'ACQUEREUR, autres que celles mentionnées par le VENDEUR.

- Que le VENDEUR justifie de l'absence de toute inscription hypothécaire, saisie ou autre empêchement dont la mainlevée ne pourrait être obtenue avec le prix payable à l'acte authentique.

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

La présente vente, si elle se réalise aura lieu moyennant le prix HT ferme et définitif de CENT VINGT MILLE EUROS (120.000,00 €), payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

La TVA sera à la charge de l'ACQUEREUR et payée sur CA3-CA4.

#### **VARIATION DU PRIX**

Ce prix est stipulé variable comme indiqué ci-après :

Ce prix sera majoré de l'addition du résultat tel qu'il ressortira de la ligne HN de la liasse fiscale pour l'exercice clos par la société que l'ACQUEREUR se substituera, au cours de sa vie sociale, étant précisé que le dernier bilan pris en compte sera celui établi au 31 décembre de l'année qui suit le plus lointain des deux événements suivants :

- dépôt de la déclaration d'achèvement de travaux,
- vente du dernier lot de copropriété.

L'exemple suivant illustre la stipulation :

Résultat au 31/12/2010 = (7.250 €)

Résultat au 31/12/2011 = 50.000 €

Résultat au 31/12/2012 = 2.500 €

Dépôt de la DAT et dernière vente en 2012 et résultat au 31/12/2013 = 1.000 €

Le complément de prix est égal à :  
 $(7.250) + 50.000 + 2.500 + 1.000 = 46.250 \text{ €}$ .

Il est en outre précisé :

a) La société substituée clôturera statutairement ses exercices sociaux le 31 décembre de chaque année et établira un bilan comptable à cette date jusqu'au 31 décembre de l'année suivant le plus lointain des événements suivants :

- \* dépôt de la déclaration d'achèvement de travaux,
- \* vente du dernier lot de copropriété.

b) Le bilan de la société substituée au 31 décembre de chaque exercice sera arrêté par la société, puis contrôlé par le cabinet choisi par le VENDEUR. Ce bilan sera arrêté selon les principes comptables légaux et réglementaires et plus particulièrement selon les principes de la permanence des méthodes et de prudence.

A cet égard il est précisé que :

1) Les honoraires de commercialisation et gestion ne seront pris en compte qu'à concurrence d'un montant total de TROIS CENT CINQUANTE TROIS MILLE EUROS (353.000,00 €) hors taxes sur l'ensemble des bilans établis et servant de calcul à la variation de prix.

Si le montant total comptabilisé était supérieur à 353.000,00 euros hors taxes, il y aurait lieu, dans les rapports entre les parties, à une réintégration extracomptable.

2) La société substituée ne supportera aucune autre facturation de la part de la Société HABITAT 21 ou d'une société filiale de cette dernière.

3) La société retiendra une comptabilisation à l'avancement (ou à l'achèvement).

4) *réservé*

5) Le bilan, la liasse fiscale au 31 décembre de chaque exercice et les éventuelles écritures extracomptables contractuellement décidées, seront arrêtés par la société sous sa responsabilité et seront adressés par lettre recommandée avec accusé de réception au VENDEUR au plus tard le 15 mars suivant.

6) Le VENDEUR disposera d'un délai de trente (30) jours suivant l'envoi desdits bilan, liasse fiscale et écritures extracomptables, pour contrôler lesdits documents visés au 5) qui précède et notifiera par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception au CEDANT, dans le même délai de trente (30) jours, les éventuels points de désaccord.

Dans le cadre des opérations de contrôle réalisées par le VENDEUR, la société substituée s'engage à mettre à la disposition des personnes chargées de cette révision l'ensemble des documents ayant servi à l'arrêté desdits bilans et notamment le mode de calcul et les notes de contrôle concernant les comptes sociaux.

7) Pendant un délai de quinze (15) jours commençant à courir à compter de la réception de la lettre RAR signifiant les éventuels points de désaccord, visée au 6) qui précède, les parties s'obligent, dans le cadre d'une phase de conciliation, à se rencontrer physiquement et à tenter de régler le différend qui les oppose.

8) Si à l'issue du délai de 15 jours ci-avant stipulé au 7) qui précède, le ou les différends persistent, la partie la plus diligente pourra soumettre le ou lesdits différends au Président de l'Ordre des Experts Comptables de Bourgogne Franche-Comté, ou un expert comptable qu'il désignera, agissant en qualité d'expert, désigné d'un commun accord et irrévocablement par les parties. Celui-ci sera saisi par la partie la plus diligente au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception fixant les points en litige et accompagnée de toutes les pièces justifiant la position de la demanderesse. L'expert devra communiquer son expertise dans les trente (30) jours de sa saisine.

Si l'expert précité ne veut ou ne peut procéder à la mission qui lui est confiée, chacune des parties pourra demander au tribunal compétent de désigner un expert.

Il est expressément entendu que mission est donnée, dans les termes de l'article 1592 du Code civil, à l'expert désigné contractuellement ou judiciairement, le cas échéant, de fixer le prix définitif, en considération des modalités de détermination de prix qui sont fixées dans le cadre de la présente promesse.

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.

Il est encore stipulé que la Société HABITAT 21 s'oblige à constituer une société qui se substituera dans ses droits et obligations.

#### **ARTICLE XI – CLAUSE PENALE**

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'acquéreur, après avoir été mis en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, il devra verser à l'autre partie la somme de DOUZE MILLE EUROS (12.000,00 €) à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code civil, indépendamment de tous dommages-intérêts.

Il est précisé que la présente clause pénale ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente

#### **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 ni dans une zone de sismicité.

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).

### **ARTICLE XIII - REITERATION AUTHENTIQUE**

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées aux présentes, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard le : 15 septembre 2010 par le ministère de Maître MUGNERET Notaire à DIJON, avec la participation de Maître MASSIP, notaire à DIJON, moyennant le paiement du prix et des frais par chèque de banque à l'ordre du rédacteur.

Il est précisé que les conditions suspensives devront être réalisées dans le délai de validité des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques convenus et à tenir compte des cas de prorogation prévus à l'article DELAI des présentes

Toutefois, ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique, et sans que la liste qui suit soit limitative : renonciation expresse ou tacite à un droit de préemption, notes d'urbanisme, certificats d'urbanisme, arrêtés d'alignement, état hypothécaire hors formalités de moins de deux mois de date de certification, cadastre modèle « 1 », répertoire civil...

En toute hypothèse, cette prorogation ne pourra excéder quinze jours. La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

Si l'une des parties vient à refuser de réitérer la présente vente, l'autre pourra invoquer le bénéfice de la clause pénale ou saisir le Tribunal compétent afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de Justice, le tout dans le délai d'un mois de la date indiquée en tête du présent paragraphe ou de la date, si elle est postérieure, à laquelle auront été réunis tous les éléments nécessaires à la perfection de l'acte, et cette partie devra en outre payer à son cocontractant, le montant de la clause pénale stipulée aux présentes, nonobstant tous dommages-intérêts.

Si le défaut de réitération à la date de réalisation ci-dessus prévue provient de la défaillance de l'ACQUEREUR, le VENDEUR pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'ACQUEREUR de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier.

Dans ce cas, il pourra immédiatement disposer du bien dont il s'agit : il pourra le vendre à toute autre personne ou en faire tel usage qu'il avisera et il lui sera dû par l'ACQUEREUR, le montant de la clause pénale stipulée aux présentes, déduction faite des frais de celles-ci.

Si un dépôt de garantie a été versé, le montant de ce dépôt s'imputera sur celui de la clause pénale à due concurrence et sera immédiatement payé au VENDEUR sous la déduction des frais des présentes, toutes autorisations étant d'ores et déjà données au dépositaire.

### **ARTICLE XIV - 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 XV - 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 XVI - AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix. En outre; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

#### **ARTICLE XVII- ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective, à l'exception de la faculté de rétractation.

#### **ARTICLE XVIII- 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 : .....

P°/ la Ville  
Mr MAGLICA

P°/ HABITAT 21  
Mr GAGGINI