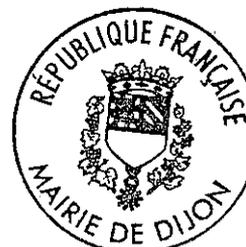


**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS****Conseil Municipal de la Ville de Dijon****Séance du 29 juin 2009****MAIRIE DE DIJON****Président** : M. REBSAMEN**Secrétaire** : M. BORDAT

**Membres présents** : M. MILLOT - M. MAGLICA - Mme TENENBAUM - M. DESEILLE - M. MASSON - Mme DILLENSEGER - M. MARTIN - Mme DURNERIN - M. GERVAIS - M. GRANDGUILLAUME - Mme METGE - M. DUPIRE - Mme REVEL-LEFEVRE - Mme AVENA - M. MEKHANTAR - Mme BIOT - Mme MARTIN - Mlle KOENDERS - Mme DURNET-ARCHERAY - Mme GARRET-RICHARD - Mme BLETTYERY - M. MARCHAND - M. JULIEN - M. PIAN - Mme TROUWBORST - Mme LEMOUZY - M. DELVALEE - M. IZIMER - Mme ROY - Mme TRUCHOT-DESSOLLE - M. PRIBETICH - Mme HERVIEU - Mme BERNARD - M. LOUIS - M. BERTHIER - M. BEKHTAOUI - Mlle MODDE - Mlle MASLOUHI - Mlle CHEVALIER - M. EL HASSOUNI - Mme JUBAN - Mme MILLE - Mme GAUTHIE - Mme CHATILLON - M. BROCHERIEUX - M. HELIE - M. DUGOURD - M. AYACHE - M. OUAZANA

**Membres excusés** : Mme POPARD (pouvoir M. PRIBETICH) - M. BERTELOOT (pouvoir Mme C. MARTIN)**Membres absents** : M. ALLAERT - Mme VANDRIESSE**OBJET****DE LA DELIBERATION****Logement à loyer modéré - Eco-quartier Epirey - Cession d'un tènement foncier au Foyer Dijonnais - Création de servitudes**

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,

Dans le cadre du renouvellement urbain du quartier des Grésilles, le Conseil Municipal a décidé d'approuver, par délibération du 28 janvier 2008, la transformation d'une partie de la zone UZ en secteur UCg2, au nord de l'avenue Champollion. Cette modification, apportée au Plan d'Occupation des Sols, permet d'offrir des potentialités de reconstitution de l'offre foncière pour la réalisation d'une opération d'habitat sur une propriété communale constituée d'un espace en friche, à l'emplacement de l'ancien collège Epirey démoli, et d'une emprise du lycée Gustave Eiffel.

Il est précisé que les emprises foncières du collège Epirey et d'une partie du lycée Eiffel ont été désaffectées par arrêtés préfectoraux des 13 juillet 2006 et 2 février dernier.

Aujourd'hui, la Ville envisage sur ce site, d'une superficie de 16 590 m<sup>2</sup>, la création de l'éco-quartier Epirey, opération d'aménagement et d'habitat collectif et intermédiaire, assurant une mixité sociale sur la base de nouvelles normes environnementales très exigeantes.

L'opération d'habitat, conduite par le Foyer Dijonnais en partenariat avec un promoteur, porterait sur 170 à 190 logements, d'une surface hors oeuvre nette prévisionnelle maximale de 13 000 m<sup>2</sup>, qui se décomposerait comme suit :

- environ 40 logements à loyer modéré,
- 20 logements en accession aidée par l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain, avec un prix de vente plafonné à 2 100 € HT par m<sup>2</sup> de surface utile, en priorité pour les ménages éligibles au prêt à taux zéro,
- 45 logements en primo-accession, avec un prix de vente plafonné à 2 200 € HT par m<sup>2</sup> de surface utile réservés en priorité à des ménages éligibles à la taxe à la valeur ajoutée de 5,5%, pendant huit mois par tranche de commercialisation,
- le solde, à prix de vente libre, dont 30 à 40 % au maximum pour des investisseurs.

Les enjeux en matière d'écologie urbaine, d'aménagement durable et de qualité architecturale se déclineront dans la réalisation des espaces et des bâtiments à édifier, sur la base des choix environnementaux suivants :

- maximiser les apports énergétiques solaires gratuits grâce à l'implantation et l'orientation pertinente des bâtiments,
- développer a minima sur le site des bâtiments à basse consommation (BBC) énergétique,
- utiliser les modes de production énergétique les plus pertinents au regard des critères du développement durable, des coûts de fonctionnement et d'investissement,
- privilégier les modes de déplacement doux à l'intérieur du site,
- limiter fortement les rejets d'eaux pluviales dans le réseau en développant des noues plantées ou des bassins de stockage,
- préserver la biodiversité, en conservant au maximum et en enrichissant les plantations existantes.

La qualité environnementale, urbaine et architecturale demandée devra s'appuyer sur la mise en place d'une approche environnementale de l'urbanisme (AUE) assurée par une assistance à maîtrise d'ouvrage spécialisée, et par la mise en place d'une organisation et de compétences techniques visant à atteindre l'objectif de bâtiments à basse consommation.

Afin d'assurer la réalisation du projet d'aménagement envisagé, il est proposé d'instituer sur les propriétés communales limitrophes, les servitudes suivantes, comme indiquées sur le plan annexé au rapport :

- une servitude de cour commune grevant, en partie, les parcelles affectées au lycée Gustave Eiffel et au complexe sportif Epirey, cadastrées sections BC n°52p et AZ n°82, en raison des prospects des bâtiments avec la limite parcellaire,
- une servitude de passage tous usages, grevant, en partie, les parcelles cadastrées sections AZ n°82 et AZ n°38p, dans l'emprise de la voirie à réaliser, jusqu'à leur classement dans le domaine public communal, ces parcelles restant propriété de la Ville,
- une servitude de passage en tréfonds relative à une canalisation d'égout existante, grevant la parcelle cadastrée section AZ n°38p à céder, au profit de la parcelle affectée au lycée Gustave Eiffel.

Dans ces conditions, il est proposé de céder au Foyer Dijonnais ce tènement foncier non bâti, libre d'occupation, cadastré sections AZ n°38p et BC n°52p, d'une superficie respective de 13 707 m<sup>2</sup> et de 2 883 m<sup>2</sup>, soit une superficie totale de 16 590 m<sup>2</sup>, moyennant le prix total de 1 933 250 € HT, conforme à l'évaluation de France Domaine. Le prix serait versé intégralement à la signature de l'acte de vente, au plus tard le 15 décembre 2009. La cession de ce tènement se traduirait par l'établissement d'une promesse synallagmatique de vente, préalable à la signature de l'acte de vente, assortie de conditions suspensives liées, notamment, à l'obtention d'un permis d'aménager devenu définitif par l'absence de recours des tiers et de retrait administratif.

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 cession par la Ville, au Foyer Dijonnais, représenté par Monsieur Emmanuel Picard, Directeur Général, 8, rue Févret - 21000 Dijon, d'un tènement foncier non bâti, libre d'occupation, cadastré sections AZ n°38p et BC n°52p, d'une superficie respective de 13 707 m<sup>2</sup> et de 2 883 m<sup>2</sup>, soit une superficie totale de 16 590 m<sup>2</sup>, moyennant le prix total de 1 933 250 € HT ;

2- décider la création des servitudes suivantes nécessaires au projet d'aménagement envisagé, comme indiqué sur le plan annexé au rapport :

- une servitude de cour commune grevant, en partie, les parcelles affectées au lycée Gustave Eiffel et au complexe sportif Epirey, cadastrées sections BC n°52p et AZ n°82,
- une servitude de passage tous usages, grevant, en partie, les parcelles cadastrées sections AZ n°82 et AZ n°38p, dans l'emprise de la voirie en cours de réalisation et en façade de l'avenue Champollion, jusqu'à leur classement dans le domaine public communal, ces parcelles restant propriété de la Ville,
- une servitude de passage en tréfonds relative à une canalisation d'égout existante, grevant la parcelle cadastrée section BC n°52p à céder, au profit de la parcelle affectée au lycée Gustave Eiffel ;

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

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

5- 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,



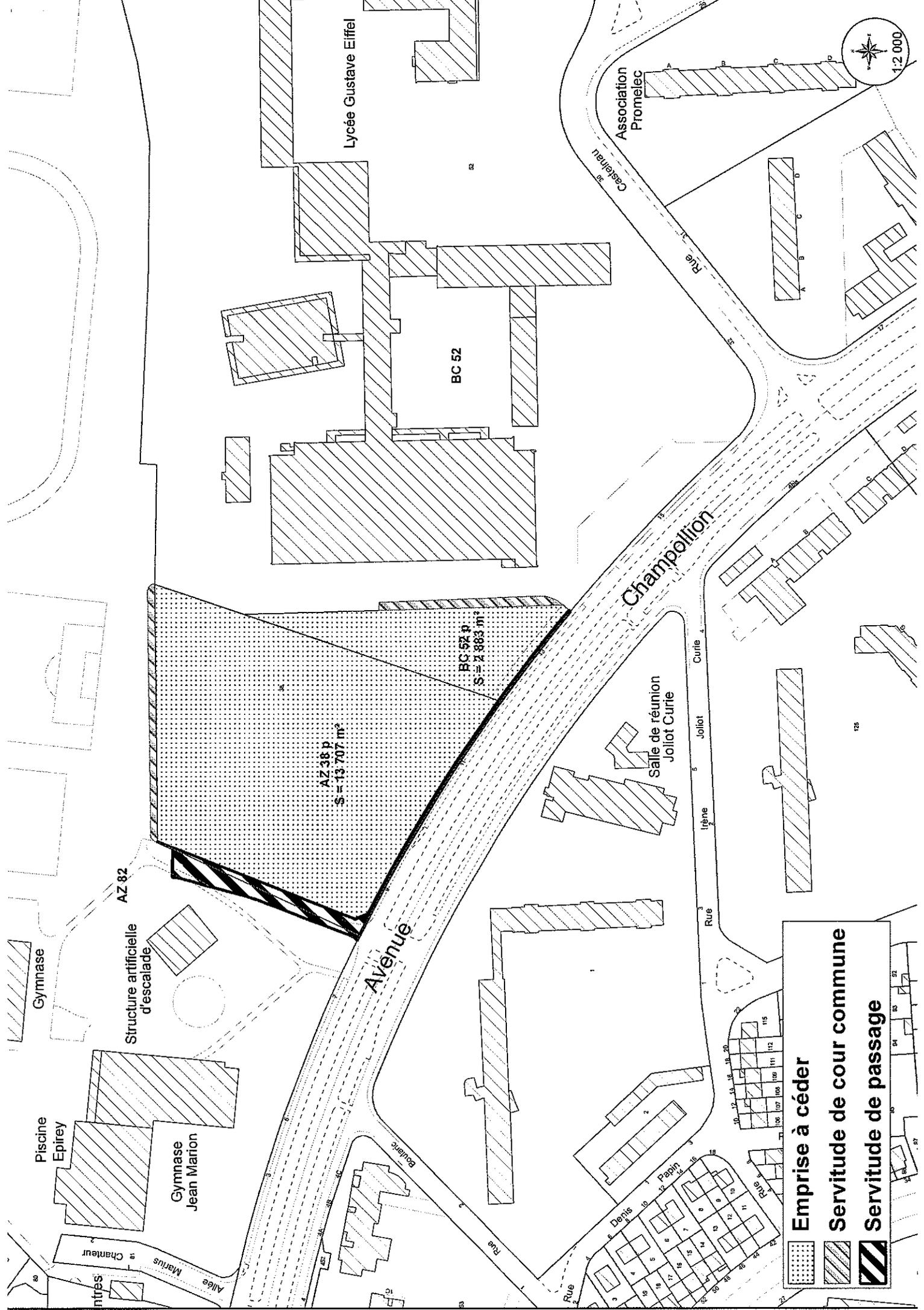
Alain MILLOT

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR  
Déposé le :

02 JUIL. 2009



PUBLIÉ LE 2/07/09



Lycée Gustave Eiffel

Association Promelec

BC 52

AZ 38 p  
S = 13 707 m<sup>2</sup>

BC 52 p  
S = 2 383 m<sup>2</sup>

Champollion

Salle de réunion  
Joliot Curie

Avenue

AZ 82

Structure artificielle  
d'escalade

Gymnase

Piscine  
Epirey

Gymnase  
Jean Marion

**Emprise à céder**

**Servitude de cour commune**

**Servitude de passage**

125

1:20 000

**COMPROMIS DE VENTE**  
**VILLE DE DIJON / FOYER DIJONNAIS**

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.

**ETAT CIVIL DE L'ACQUEREUR**

La société dénommée **LE FOYER DIJONNAIS**, société anonyme au capital de 3.000.000,00 Euros, dont le siège social est à **DIJON** (21000), 8 rue Févret, identifiée sous le numéro SIREN 015 450 638 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de **DIJON**.

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.

**PRESENCE - REPRESENTATION**

**1°/ Le VENDEUR**

La Ville de **DIJON** est représentée par :

Monsieur Georges **MAGLICA**, Adjoint au Maire de Dijon, délégué aux finances,

Agissant en vertu d'un arrêté municipal du 2 avril 2008, déposé en Préfecture de la Côte d'Or le 4 avril 2008,

Spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal de **DIJON**, en date du 29 juin 2009, déposée en Préfecture de la Côte d'Or le +  
+++ 2009 et demeurée ci-annexée (Annexe 1).

**2°/ L'ACQUEREUR**

Le **FOYER DIJONNAIS** est représenté par :

Monsieur Emmanuel **PICARD**, agissant en qualité de Directeur Général de la société, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 13 décembre 2005, dont un extrait copie certifiée conforme est demeuré ci-annexé, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes (Annexe 2),

Spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 16 juin 2009 dont un extrait copie certifiée conforme est demeuré ci-annexé, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes (Annexe 2).

## **DESIGNATION**

### **Ville de DIJON (Côte d'Or)**

A DIJON (21000), 9 avenue Champollion,

- une parcelle de terrain à bâtir d'une surface de 13.707 m<sup>2</sup>, désignée sous la lettre A au plan ci-annexé, à prendre dans une parcelle de plus grande contenance cadastrée section AZ numéro 38, lieudit "avenue Champollion", d'une contenance de 1 hectare 41 ares 15 centiares,

- une parcelle de terrain à bâtir d'une surface de 2.883 m<sup>2</sup>, désignée sous la lettre B au plan ci-annexé, à prendre dans une parcelle de plus grande contenance cadastrée section BC numéro 52, lieudit "30 rue Castelnau", d'une contenance de 8 hectares 43 ares 73 centiares.

Un plan des emprises foncières est demeuré ci-annexé (Annexe 3).

### **FORMALITES DE DIVISION - DOCUMENT D'ARPENTAGE**

Les formalités de division établies par Madame Thérèse JANIN, géomètre expert à DIJON (21000), 4 avenue de la Découverte, ainsi que les frais de document d'arpentage seront supportés par l'ACQUEREUR.

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

Le VENDEUR s'engage à justifier de la propriété régulière du bien vendu et à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

### **DESAFFECTATION**

Une copie des arrêtés préfectoraux de désaffectation des terrains objet des présentes est demeurée ci-annexée (Annexe 4).

### **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 d'ores et déjà l'ACQUEREUR à pénétrer sur le terrain pour y effectuer les études, mesures, etc..., nécessaires à la mise au point de son projet d'aménagement du site vendu. Il ne pourra en aucun cas effectuer des travaux de quelque nature que ce soit, à la seule exception des sondages nécessaires à l'étude des sols, et à la condition de remettre les terrains dans l'état où ils étaient avant les sondages dans l'hypothèse où la vente ne serait pas réalisée.

L'ACQUEREUR devra justifier de la souscription préalable d'une assurance de responsabilité civile pour couvrir les risques encourus du fait ou à l'occasion de cette autorisation.

L'ACQUEREUR, ou toute personne dont il se porte fort, est par ailleurs d'ores et déjà autorisé à déposer toute demande de permis d'aménager, de permis de construire et d'une façon générale toute demande d'autorisation administrative, et à procéder à un affichage sur le site.

L'ACQUEREUR, ou toute personne dont il se porte fort, est autorisé à

installer sur le terrain objet des présentes tout panneau d'affichage commercial et tout bureau de vente mobile, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives éventuellement nécessaires.

### **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**

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 ou le sous-sol.

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**

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu.

##### **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 des règles d'urbanisme.

#### **3-) IMPOTS**

Il 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 assujéti, étant précisé à ce sujet que la taxe foncière se répartira prorata temporis entre VENDEUR et ACQUEREUR.

### **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 deux bandes 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 cadastrée section AZ numéro 82,
- et la parcelle désignée sous la lettre C au plan ci-annexé, à détacher de la parcelle de plus grande contenance cadastrée section BC numéro 52 sus-désignée.

### **- 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 AZ numéro 38 sus-désignée
- la parcelle désignée sous la lettre B au plan ci-annexé, à détacher de la parcelle de plus grande contenance cadastrée section BC numéro 52 sus-désignée.

Lesdites parcelles A et B faisant l'objet de la présente vente.

### **- Propriétaire :**

Le FOYER DIJONNAIS, ACQUEREUR aux présentes.

## **4/ PLAN**

L'emplacement de la servitude de cour commune figure sous trame hachurée au plan de servitudes ci-annexé (Annexe 5).

## **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.

## **CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE**

### **1/ OBJET**

Le VENDEUR concède à l'ACQUEREUR, qui accepte, une servitude réelle et perpétuelle de passage qui grèvera son fonds et bénéficiera au fonds de l'ACQUEREUR dans les conditions d'exercice qui seront déterminées ci-après.

### **2/ FONDS SERVANT**

#### **- Références cadastrales :**

La parcelle désignée sous la lettre D au plan ci-annexé, à détacher des parcelles de plus grande contenance cadastrées section AZ numéro 38 et section BC numéro 52 sus-désignées.

#### **- 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 AZ numéro 38 sus-désignée
- la parcelle désignée sous la lettre B au plan ci-annexé, à détacher de la parcelle de plus grande contenance cadastrée section BC numéro 52 sus-désignée.

Lesdites parcelles A et B faisant l'objet de la présente vente.

#### **- Propriétaire :**

Le FOYER DIJONNAIS, ACQUEREUR aux présentes.

### **4/ MODALITES D'EXERCICE**

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités d'exercice suivantes, savoir :

1° Le droit de passage ainsi concédé, s'exercera à l'endroit indiqué le moins dommageable pour le fonds servant, c'est-à-dire exclusivement sur la bande de terrain matérialisée en noir sur le plan de servitudes ci-annexé (Annexe 5).

2° Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par l'ACQUEREUR, les membres de sa famille, ses employés, ses invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant, pour se rendre à celui-ci et en revenir à pieds, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, dudit fonds.

### **5/ MODALITES D'ENTRETIEN - FRAIS**

Le propriétaire du fonds servant devra entretenir continuellement en bon état de viabilité l'ensemble de l'assiette du droit de passage.

Toutefois, le propriétaire du fonds dominant supportera toutes les réparations faisant suite à des dégradations ou des détériorations de son fait ou du fait de personnes à son service.

### **6/ MODALITES DE REALISATION - FRAIS**

Tous les frais d'établissement du passage, y compris les revêtements ou empiètements nécessaires, de son entretien ou de sa réparation sont à la charge exclusive du propriétaire actuel du fonds servant qui s'y oblige expressément et seront ultérieurement à la charge exclusive des propriétaires successifs dudit fonds.

### **7/ PLAN**

L'emplacement de la servitude de passage figure en noir au plan de servitudes ci-annexé (Annexe 5).

### **8/ EXTINCTION DE LA SERVITUDE**

Cette servitude s'éteindra le jour du classement par le conseil municipal de la Ville de DIJON, du fonds dominant dans le domaine public. Cette extinction sera automatique, sans qu'une constatation par acte complémentaire soit nécessaire.

### **9/ INDEMNITES - EVALUATION**

La présente constitution de servitude, évaluée à la somme de DEUX CENTS EUROS (200,00 €), est consentie et acceptée sans indemnité de part ni d'autre.

### **CONSTITUTION DE SERVITUDE DE TREFONDS**

#### **1/ OBJET**

Il est constitué par l'ACQUEREUR à titre réel et perpétuel, une servitude de tréfonds, au profit du VENDEUR, ses ayants-droit et ayant cause, ce qu'il accepte expressément, pour le passage d'une canalisation d'égouts, selon le tracé figurant sur le plan ci-annexé. (*a priori par de servitude pour eaux pluviale et eau potable*)

#### **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 BC numéro 52 sus-désignée, objet de la présente vente.

##### **Propriétaire :**

Le FOYER DIJONNAIS, ACQUEREUR aux présentes.

#### **3/ FONDS DOMINANT**

##### **Références cadastrales :**

La parcelle désignée sous la lettre C au plan ci-annexé, à détacher de la parcelle de plus grande contenance cadastrée section BC numéro 52 sus-désignée.

##### **Propriétaire :**

La Ville de DIJON, VENDEUR aux présentes.

#### **4/ MODALITES D'EXERCICE - MODALITES D'ENTRETIEN - FRAIS**

En tout temps et en toute heure par l'ACQUEREUR puis ultérieurement et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs.

Tous les travaux d'entretien et de réparation qui devront être effectués sur le fonds servant se feront à la charge intégrale du fonds dominant et devront gêner le moins possible le propriétaire dudit fonds, celui-ci s'engageant en outre à ne rien édifier et ne pas planter d'arbres sur le terrain d'assiette de la servitude et à laisser libre accès à la canalisation.

#### **4/ PLANS**

L'emplacement de la canalisation figure en noir au plan de servitudes ci-annexé (Annexe 5) avec la mention "Canalisation Egout Ø500".

#### **5/ INDEMNITES - EVALUATION**

La présente constitution de servitude, évaluée à la somme de CENT EUROS (100,00 €), est consentie et acceptée sans indemnité de part ni d'autre.

#### **PRIX**

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal "HORS TAXE" de UN MILLION NEUF CENT TRENTE-TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (1.933.250,00 €).

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.

*Précision étant ici faite que le prix de vente a été déterminé en conformité avec une estimation des services de France Domaine.*

#### **PLAN DE FINANCEMENT**

Pour ordre il est rappelé les modalités de l'opération résultant de la réalisation du présent acte :

#### **COUT DE L'OPERATION EN CAS DE REALISATION**

- Prix de vente:	1.933.250,00 €
- Frais d'acquisition prévisionnels (sauf à parfaire ou à diminuer notamment en fonction des tarifs et droits en vigueur à ce jour) :	129.000,00 €
Montant total de l'opération	<u>2.062.250,00 €</u>

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de tout complément de droit à acquitter le cas échéant.

#### **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.

Deux certificats d'urbanisme d'information délivrés par l'autorité compétente le 10 juin 2009 sont demeurés ci-annexés (Annexe 6).

### **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 D'OBTENTION DU PERMIS D'AMENAGER**

Que l'ACQUEREUR obtienne un permis d'aménager conforme à la demande ci-annexée (Annexe 7).

La condition relative au permis d'aménager s'entend d'un permis d'aménager exprès. En conséquence, cette condition sera réputée réalisée par l'obtention ou la délivrance de l'arrêté valant permis d'aménager au plus tard le 24 juillet 2009. Ce permis d'aménager devra être purgé de tout recours. Précision étant ici faite que l'ACQUEREUR s'engage à procéder à l'affichage du permis d'aménager sur le boulevard Champollion 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 d'aménager, 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 le 31 décembre 2009. 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.

### **CONDITIONS PARTICULIERES**

**1ent** – L'ACQUEREUR s'engage à réaliser dans le cadre de son programme d'aménagement 170 à 190 logements au total :

- dont 40 logements à loyer modéré environ,
- dont 20 en accession aidée par l'ANRU, avec un prix de vente plafonné à 2.100 € HT/m<sup>2</sup> de surface utile, à destination en priorité des ménages éligibles au prêt à taux zéro (PTZ),
- dont 45 en primo accession, avec un prix de vente plafonné à 2.200 € HT/m<sup>2</sup> de surface utile, à destination en priorité des ménages éligibles à la TVA à 5,5 % pendant les 8 premiers mois par tranche de commercialisation,
- et le surplus à prix de vente libre, avec un maximum de 30 à 40 % destinés à des investisseurs.

L'ACQUEREUR s'engage à communiquer chaque mois au VENDEUR un état de commercialisation des logements et à prendre toutes les mesures nécessaires au respect de l'obligation susvisée.

**2ent** – L'ACQUEREUR s'engage :

- à développer une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) par le biais d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) spécialisée, afin de garantir l'efficacité environnementale du projet, tant pour l'aménagement que pour les constructions.

L'ACQUEREUR déclare avoir conclu le 10 juillet 2008 avec EO-CITE (et avec ELITHIS INGENIERIE et Agence BABYLONE en qualité de sous-traitants) un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la mise en œuvre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) sur le terrain objet des présentes. Une copie dudit contrat est demeurée ci-annexée (Annexe 8).

L'ACQUEREUR déclare avoir conclu le 20 octobre 2008 avec la société ELITHIS INGENIERIE, un contrat de mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage "Efficience énergétique de l'opération". Une copie dudit contrat est demeurée ci-annexée (Annexe 9).

- à mettre en place l'organisation et les compétences techniques nécessaires pour atteindre l'objectif de Bâtiment Basse Consommation (BBC) pour la totalité des logements.

A cet égard, l'ACQUEREUR déclare que l'un des objectifs de la mission de ELITHIS INGENIERIE, dans le cadre du contrat susvisé, consiste en l'obtention a minima du label Effinergie pour tous les logements. Ce label vise à certifier le caractère basse consommation énergétique, soit à DIJON 60 Kwhep/m<sup>2</sup> SHON/an, énergie primaire par m<sup>2</sup> de SHON par an.

La totalité des conditions particulières ci-avant stipulées devront être mises à la charge de tous acquéreurs successifs du Foyer Dijonnais, de tout ou partie du terrain objet des présentes.

### **TERMITES**

L'IMMEUBLE objet des présentes 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.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

### **ETUDE DE SOL**

Une copie de l'étude de sol réalisée par GEOTEC, 9 boulevard de l'Europe, 21800 QUETIGNY, le 17 décembre 2008, est demeurée ci-annexée (Annexe 10).

### **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 trois 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).*

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.

### **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 Cellier, avec la participation de Maître Ludovic BAUT, notaire à DIJON, 52 boulevard Carnot, conseil de l'ACQUEREUR.

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 **14 décembre 2009**.

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 décembre 2009.

#### **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 12 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**