RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 20 décembre 2010

MAIRIE DE DIJON

Président : M. REBSAMEN
Secrétaire : M. EL HASSOUNI
Membres présents : M. MILLOT - Mme POPARD - 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 - 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 - Mme BERNARD - M. BERTHIER - M. BEKHTAOUI - Mme MODDE - Mme MASLOUHI - Mme JUBAN - Mme MILLE - Mme GAUTHIE - M. BOURGUIGNAT - M. BROCHERIEUX - M. DUGOURD - M. AYACHE - Mme VANDRIESSE - M.OUAZANA
Membres excusés : Mme GARRET-RICHARD (pouvoir M. MARTIN) - Mme BLETTERY (pouvoir Mme MARTIN) - Mme TRUCHOT-DESSOLE (pouvoir M. GERVAIS) - M. LOUIS (pouvoir Mme DURNERIN) - Mme CHEVALIER (pouvoir M. DESEILLE) - M. BORDAT (pouvoir Mme TROUWBORST) - M. HELIE (pouvoir M. BOURGUIGNAT)
Membres absents : M. ALLAERT

OBJET
DE LA DELIBERATION

Rue de Montmuzard – Réalisation d'un programme immobilier – Désaffectation et déclassement du domaine public communal d'une emprise foncière – Cession du site par promesse synallagmatique de vente à Villéo – Bail emphytéotique au profit de la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise : avenant n°1 – Convention de rétrocession des espaces publics : approbation

M. PRIBETICH, au nom des commissions de la réussite éducative, de l'espace public, des déplacements et de la tranquillité publique, de l'écologie urbaine, des finances, de la modernisation du service public et du personnel, expose :

Mesdames, Messieurs,

Par délibération du 14 décembre 2009, le Conseil Municipal a décidé la mise en oeuvre d'un programme immobilier sur le site Montmuzard, dont la réalisation a été confiée à Villéo.

En effet, le groupe scolaire Montmuzard fait actuellement l'objet d'une restructuration avec déconstruction de l'ancienne école et création in situ de nouveaux locaux, permettant ainsi de libérer une emprise disponible d'environ 26 000 m², cadastré section BI n°302p, n°303p et n°273, pour la réalisation d'un programme de logements.

Il est précisé que la libération des bâtiments scolaires s'échelonnera dans le temps : Toussaint 2010 et Noël 2010 pour l'école primaire, Pâques 2011 pour l'école maternelle, et été 2011 pour le bâtiment B à usage de logements de fonction. Il est précisé que la désaffectation de ces bâtiments a reçu l'avis favorable de M. le Préfet le 6 juillet 2010.

La Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) de ce programme d'habitat est d'environ 13 500 m², représentant 168 logements répartis comme suit :
- 35 % de logements locatifs à loyer modéré, soit 60 logements ;
- 45 % en accession abordable, soit 75 logements ;
- 20 % en accession libre, soit 33 logements.

La Ville de Dijon ayant souhaité que ce projet intègre des objectifs ambitieux en matière de qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale, un travail concerté de conception de cet ensemble immobilier a été engagé avec le maître d'ouvrage, dans le cadre des règles de l'éco-PLU, pour répondre aux exigences environnementales d'habitat durable et s'inscrire dans une démarche de bâtiments à basse consommation d'énergie (dite « BBC », dont une partie au niveau « passif »).

Le calendrier opérationnel prévoit un démarrage des travaux au 2ème trimestre 2011 et une livraison des premiers logements au 4ème trimestre 2012. L'opération est conduite selon un phasage comportant trois tranches correspondant à la désaffectation échelonnée des écoles existantes. De ce fait, la parcelle actuelle cadastrée section BI n°302 fera l'objet d'une division en plusieurs emprises dont la première, dite " tranche 1", admettra la construction d'environ 4 318 m² de SHON et comportera 21 logements locatifs totalisant 1 737 m² et 30 logements en accession totalisant 2 581 m².

Il est proposé de céder ce tènement foncier moyennant le montant unitaire de 110 € le m² de SHON, conforme à l'évaluation de France Domaine soit un montant total prévisionnel d'environ 1 485 880 € pour une SHON totale estimée à ce jour à 13 508 m². Le prix définitif ne pourra être ajusté qu'à la hausse en fonction de la SHON autorisée pour chaque tranche par permis de construire. Le cas échéant, le prix de vente sera majoré de la taxe sur la valeur ajoutée.

La cession se traduira par l'établissement d'une promesse synallagmatique de vente, assortie de conditions suspensives liées pour la première tranche à l'obtention du permis d'aménager et pour les deux autres tranches à l'obtention d'un permis de construire devenu définitif. Le prix de vente correspondant à chaque phase sera versé en intégralité à la signature de chaque acte de vente.

Il est entendu que la déconstruction de la totalité des bâtiments sera à la charge de l'acquéreur, ainsi que la réalisation de la voie piétonne desservant le nouveau groupe scolaire, l'installation des clôtures en fonction des différentes phases de l'opération et l'aménagement de l'ensemble des espaces publics, qui répondront aux prescriptions techniques définies par la Ville.

Les espaces publics ainsi aménagés sont destinés à faire l'objet d'une rétrocession au profit de la Ville, conformément au projet de convention, qu'il est proposé d'approuver et qui sera annexé au permis d'aménager.

Enfin, pour permettre la cession d'une partie de l'emprise du terrain d'assiette de Latitude 21 utile à la réalisation du projet, il est nécessaire de modifier par avenant le périmètre du bail emphytéotique du 7 août 2007 consenti par la Ville, propriétaire de la parcelle n°303, au profit du Grand Dijon, étant précisé que cette réduction de périmètre ne modifie pas les conditions du bail emphytéotique précité.

Si vous suivez l'avis favorable de vos commissions de la réussite éducative, de l'espace public, des déplacements et de la tranquillité publique, 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'une superficie totale d'environ 26 000 m² cadastré section BI n°302p, n°303p et n°273 étant précisé que cette désaffectation et ce déclassement interviendront en fonction de la libération des bâtiments et selon le phasage ci-dessus exposé ;

2- décider la cession à Villéo, 28, boulevard Clemenceau - 21000 Dijon, de ce tènement foncier moyennant le montant unitaire de 110 € le m² de SHON, soit un prix de cession total prévisionnel d'environ 1 485 880 € sur la base d'une SHON totale de 13 508 m², majoré le cas échéant de la taxe sur la valeur ajoutée, lequel prix ne pourra être ajusté qu'à la hausse en fonction de la SHON définitive autorisée pour chacune des tranches de cette opération, en vue de la réalisation d'un programme immobilier dont la mise en oeuvre s'effectuera en trois tranches ;

3- 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 promesse synallagmatique de vente, puis par actes notariés ;

5- décider la modification du périmètre du bail emphytéotique du 7 août 2007 consenti à la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise pour la réalisation de Latitude 21 sur la parcelle cadastrée section BI n° 303 et m'autoriser à signer l'avenant n° 1 correspondant ;

6- approuver le projet de convention de rétrocession des espaces publics, 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 convention définitive ;

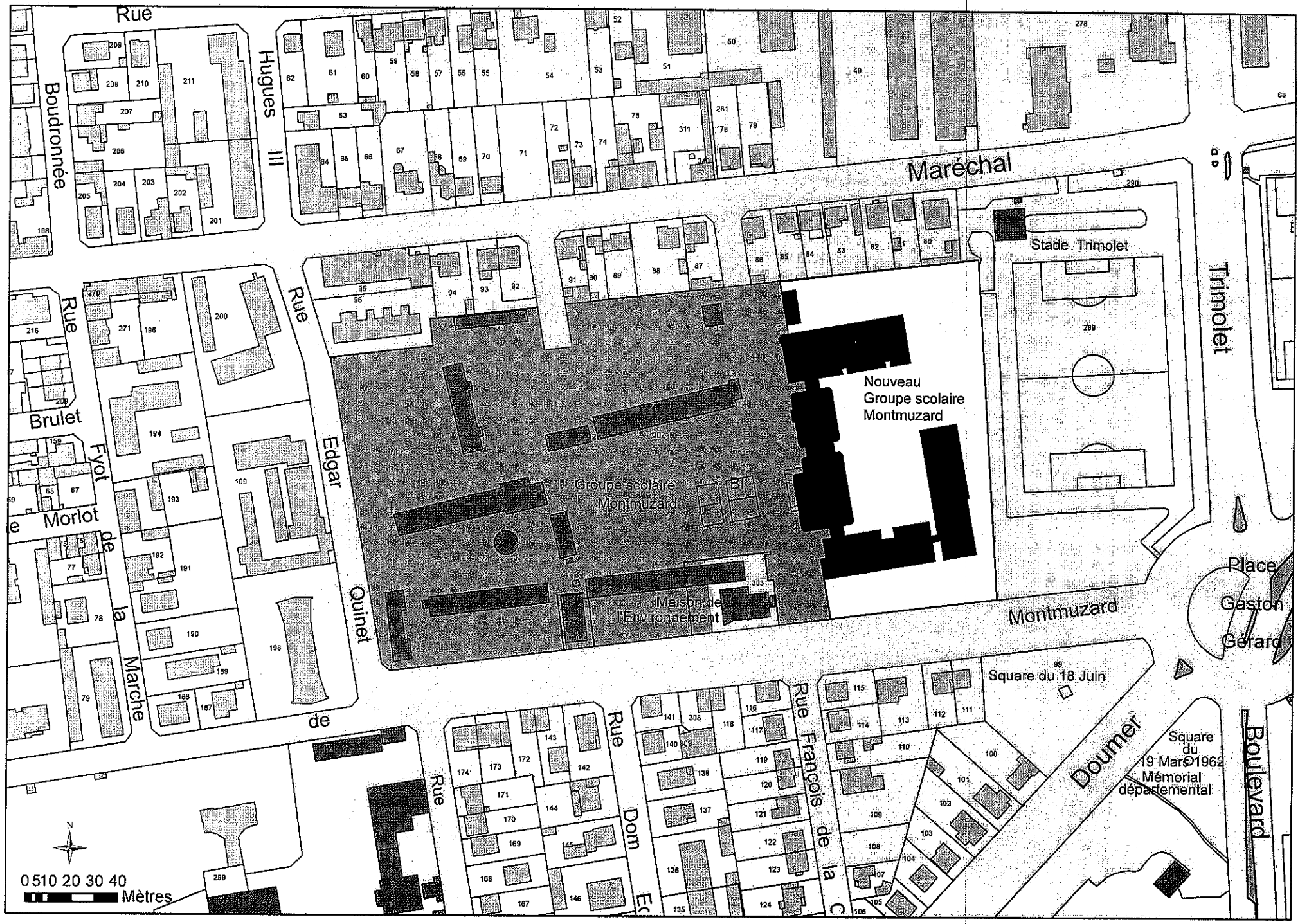
7- m'autoriser à signer tout acte à intervenir pour l'application de ces décisions et autoriser Monsieur le Trésorier Municipal à percevoir le produit de la vente.

RAPPORT ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

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

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :
26 JAN. 2011

Alain MILLOT


Rue
Boudronnée
Hugues III
Maréchal
Stade Trimolet
Trimolet
Nouveau
Groupe scolaire
Montmuzard
Groupe scolaire
Montmuzard
Maison de
l'Environnement
Rue
Brulet
Fyot
Morlot
Edgar
Quinet
de
la
Marche
Montmuzard
Place
Gaston
Gérard
Square du 18 Juin
Doumer
Square
du
19 Mars 1962
Mémorial
départemental
Boulevard
Rue
Dom
Rue François de la C
0 5 10 20 30 40
Mètres

COMPROMIS DE VENTE

VILLE DE DIJON / VILLEO

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 20 décembre 2010, déposée en Préfecture de la Côte d'Or le ++++.

ETAT CIVIL DE L'ACQUEREUR

La société dénommée **SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE VILLEO**, société anonyme, au capital de 3.000.000,00 Euros, dont le siège social est à DIJON (21000), 28 boulevard Georges Clémenceau, identifiée sous le numéro SIREN 015 450 638 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON.

Représentée 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,

Spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du ++++ dont un extrait copie certifiée conforme 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

Article 1

Ville de DIJON (Côte d'Or)

Une parcelle de terrain sise à DIJON (21000), rue de Montmuzard, cadastrée section **BI** numéro **302p**, lieudit "29 rue de Montmuzard", pour une contenance de ++++, désignée B1 au plan ci-annexé.

Article 2

Ville de DIJON (Côte d'Or)

Une parcelle de terrain sise à DIJON (21000), rue de Montmuzard, d'une surface de ++++, désignée B2 au plan ci-annexé et cadastrée :

- section **BI** numéro **302p**, lieudit "29 rue de Montmuzard", pour une contenance de ++++
- section **BI** numéro **273**, lieudit "31 rue de Montmuzard", pour une contenance de trois ares dix huit centiares (3a 18ca).

Article 3

Ville de DIJON (Côte d'Or)

Une parcelle de terrain sise à DIJON (21000), rue de Montmuzard, cadastrée section **BI** numéro **302p**, lieudit "29 rue de Montmuzard", pour une contenance de ++++, désignée B3 au plan ci-annexé.

Article 4

Ville de DIJON (Côte d'Or)

Une parcelle de terrain sise à DIJON (21000), rue de Montmuzard, cadastrée section **BI** numéro **303p**, lieudit "29 rue de Montmuzard", pour une contenance de ++++, désignée C au plan ci-annexé.

Merci de nous communiquer "le plan des périmètres" à jour.

Etant ici précisé que sur l'ensemble des parcelles sus désignées sont actuellement édifiés plusieurs bâtiments destinés à être démolis par les soins de l'ACQUEREUR et à ses frais.

DIVISION – OPERATION NE CONSTITUANT PAS UN LOTISSEMENT

Il est ici précisé que :

- les parcelles cadastrées section BI numéro ++++, ++++ et ++++ proviennent de la division de la parcelle cadastrée section BI numéro 302,
- la parcelle cadastrée section BI numéro ++++ provient de la division de la parcelle cadastrée section BI numéro 303,

Ainsi qu'il résulte du procès-verbal du cadastre publié au premier bureau des hypothèques de DIJON, le ++++, volume ++++ n°++++.

Ces divisions ne sont pas constitutives de lotissements, conformément aux dispositions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme ci-après littéralement rapportées :

"Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre :

...

d) Les divisions par ventes ou locations effectuées par un propriétaire au profit de personnes qu'il a habilitées à réaliser une opération immobilière sur une partie de sa propriété et qui ont elles-mêmes déjà obtenu un permis d'aménager ou un permis de construire portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison d'habitation individuelle ;"

A cet égard, l'ACQUEREUR déclare avoir obtenu un permis d'aménager délivré par la Mairie de DIJON en date du ++++ sous le n° ++++. Une copie dudit permis est demeurée ci-annexée.

DESAFFECTATION

Il est ici précisé :

- que sur les parcelles sus désignées est actuellement édifié un groupe scolaire ;
- que la désaffectation de ce groupe scolaire a fait l'objet d'un avis favorable de Monsieur le Préfet de la Côte d'Or, ainsi qu'il résulte d'un courrier du 6 juillet 2010 ci-annexé ;
- qu'une partie des bâtiments est toujours occupée et que leur libération doit s'effectuer par phases, au fur et à mesure de l'achèvement des travaux de construction du nouveau groupe scolaire sur un terrain voisin appartenant au vendeur ;
- qu'aux termes de la délibération du Conseil Municipal de DIJON en date du 20 décembre 2010, demeurée ci-annexée, l'ensemble des bâtiments a été désaffecté et déclassé du domaine public communal sous réserve de leur libération effective.

DROIT DE PROPRIETE - EFFET RELATIF

Le VENDEUR est propriétaire de l'immeuble vendu en vertu des titres réguliers antérieurs à 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 réitération des présentes 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.

Précision étant ici faite qu'en fonction des échéances de libération du site, la réitération des présentes aura lieu aux termes de plusieurs actes authentiques, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Le VENDEUR autorise l'ACQUEREUR à réaliser sous responsabilité, les travaux d'aménagement tels que décrits dans le permis d'aménager, dès l'obtention de celui-ci et en fonction des échéances de libération du site.

Le VENDEUR, en fonction de la libération effective des terrains, 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, en fonction de la libération effective des terrains, autorise 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, et plus particulièrement du groupe scolaire voisin, 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 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.

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, et celle ci-avant créée.

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 existant sur le terrain vendu et figurant au plan ci-annexé.

A cet égard, l'ACQUEREUR s'engage :

- à procéder à la démolition des bâtiments édifiés sur les terrains désignés aux articles 1 et 4 ci-dessus, dès l'obtention du permis d'aménager ;
- à procéder à la démolition des bâtiments édifiés sur les terrains désignés à l'article 2 ci-dessus, dès leur libération, laquelle doit intervenir au plus tard le 15 mai 2011 ainsi qu'il sera dit ci-après ;
- à procéder à la démolition des bâtiments édifiés sur les terrains désignés à l'article 3 ci-dessus, dès leur libération, laquelle doit intervenir au plus tard le 15 août 2011 ainsi qu'il sera dit ci-après.

2°/ PERIMETRE ANRU

L'opération se situe dans la frange de 500 mètres du périmètre ANRU du quartier des Grésilles. Les effets liés à cette localisation sont à valider par les services fiscaux.

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

L'ACQUEREUR réalisera un programme immobilier portant sur un total de 168 logements environ, correspondant a minima à 13 500 m² de SHON.

Cette opération doit s'inscrire dans la certification labellisée Habitat et Environnement « Bâtiment Basse Consommation » (BBC) Effinergie, mise en œuvre à l'appui du certificateur CERQUAL, dans le cadre des dispositions de la convention partenariale établie avec la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise.

La programmation sera la suivante :

- 35 % de logements locatifs à loyer modéré, soit environ 60 logements, comportant à l'échelle de chaque immeuble a minima 25 % de logements relevant du financement PLAI, le reste des logements relevant du financement PLUS et dont les caractéristiques s'inscriront dans le Référentiel établi par la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise en termes de déclinaison des typologies et de surfaces (habitable et annexes), dont l'Acquéreur déclare avoir une parfaite connaissance.
- 45 % de logements en accession abordable à la propriété, soit environ 75 logements. La commercialisation est destinée à une acquisition à usage de résidence principale pour des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas les plafonds de ressources tels que fixés respectivement aux articles R.443-34 et L.411-2 du code de la construction et de l'habitation, dans un équilibre à parité entre les deux profils d'accédants ainsi déterminés. La vente s'effectuera dans le respect du prix de vente réglementaire, tel que visé à l'article R.443-34 du même code.
- 20 % de logements en accession libre à la propriété, soit environ 33 logements

Cette programmation devra présenter une déclinaison des différents produits logements (individuel et collectif) proposés dans l'opération d'aménagement.

Elle devra également présenter une déclinaison des typologies ciblant le « logement familial » du T3 au T5 dont la part doit représenter 75 % du nombre total de logements, avec un ratio de T3 limité à 45 % du nombre total de logements.

Concernant a minima les deux premières catégories, l'opération devra intégrer des caractéristiques permettant de répondre à l'objectif de maîtrise des coûts, afin d'optimiser l'adéquation entre le prix de vente et d'une part, les loyers de sorties en secteur locatif public et d'autre part, les capacités financières des ménages accédants.

Du fait de tels engagements de l'ACQUEREUR quant à la maîtrise des coûts de construction, il sera mis en œuvre une démarche spécifique de conception permettant de rationaliser la configuration :

- des logements, en particulier pour l'habitat locatif à loyer modéré conformément aux surfaces définies par le Référentiel défini par la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise
- des parties communes, afin de limiter les coûts d'investissement et de fonctionnement de telle sorte à limiter les charges collectives
- des stationnements, le stationnement en surface étant en outre affecté en priorité aux logements à loyer modéré, ainsi qu'à l'accession abordable.

L'ACQUEREUR fournira au VENDEUR, lors des phases de commercialisation, tous justificatifs attestant la mise en œuvre et le respect des engagements ci-dessus listés.

4°/ ATTENTES DE LA VILLE EN MATIERE D'ECO-PROJET

Cette opération s'inscrit dans le programme d'éco-projets durables tel que souhaité par la Ville de Dijon et devra répondre aux objectifs qualitatifs suivants :

- qualités urbaine, architecturale et paysagère : l'insertion de cette opération dans le quartier existant sera basée sur le triple objectif d'intégration, de continuité et de porosité. Ainsi le gabarit des constructions devra s'inscrire dans la gamme des constructions du quartier, l'échelonnement des hauteurs tiendra compte du bâti riverain existant, la voirie sera connectée à la voirie du quartier et offrira la possibilité de traverser l'opération du Nord au Sud et d'Est en Ouest par les modes de déplacement doux et par des passages ouverts au public.

Un soin particulier sera apporté à la conception des projets architecturaux et des espaces extérieurs publics et privés, afin de créer un cadre de vie accueillant, agréable à vivre et à voir, pour les résidents comme pour le public.

- qualité environnementale : les objectifs environnementaux portent sur les points suivants :
  - déplacements : l'opération doit privilégier les mobilités douces, la présence de l'automobile étant tolérée sous une forme très contrôlée, à savoir : vitesse réduite, dimensions et linéaires de chaussée limités au minimum, stationnement intégré dans le paysage, voies partagées
  - biodiversité : l'opération doit respecter une biodiversité et offrir abondance, continuité et diversité des espaces végétalisés
  - gestion de l'eau : l'opération doit limiter les surfaces imperméabilisées et prévoir le stockage et l'infiltration partielle in situ des eaux pluviales issues des voies et toitures
  - consommations d'énergies des bâtiments : comme indiqué ci-avant, l'opération s'inscrit dans la certification labellisée Habitat et Environnement « Bâtiment Basse Consommation » (BBC) Effinergie et devra privilégier l'utilisation de matériaux naturels, en particulier le bois, l'optimisation des apports solaires passifs et le recours aux énergies renouvelables
  - collecte des ordures ménagères : le système de collecte sera conforme aux dispositions mises en œuvre par la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise en matière de tri des déchets à la source »

5°/ IMPLANTATION D'UNE CLOTURE

L'ACQUEREUR s'engage à installer et maintenir à ses frais et sous sa responsabilité, pendant toute la durée des travaux de l'opération, toutes clôtures nécessaires à la sécurisation de l'utilisation du site, en considération des échéances de libération, ainsi qu'au droit de la voie piétonne à réaliser.

L'ACQUEREUR adressera au VENDEUR les caractéristiques proposées pour ces clôtures, ainsi que leur échéance de réalisation, de manière à obtenir son accord préalable.

6°/ REALISATION D'UNE ALLEE

L'ACQUEREUR s'engage à réaliser une voie nouvelle longeant par l'Ouest le nouveau groupe scolaire, respectant les caractéristiques suivantes :

- revêtement sablé, avec intégration d'un parvis minéral devant l'entrée principale du complexe scolaire et d'une bande structurante latérale "en dur"

répondant aux critères d'accessibilité des personnes à mobilité réduite et à la commodité des piétons
- éclairage de 15 lux environ
- mise en place d'une barrière sur toute la longueur comprise entre les rues de Montmuzard et Lyautey
- interdiction à toute circulation de véhicules, étant précisé qu'à cet effet, des bornes seront installées par le Vendeur rue Lyautey

La réfection du revêtement provisoire en bicouche sera réalisée par l'ACQUEREUR, lorsque cela sera rendu nécessaire dans l'attente de la voie définitive.

L'ACQUEREUR devra préalablement consulter le VENDEUR pour la géométrie de la voie définitive, ainsi que pour le choix des matériaux, ouvrages et mobiliers.

En outre, l'ACQUEREUR s'engage à maintenir, toute l'année, l'ensemble des accès à l'école, aux équipements périscolaires, aux stationnements vélos, tant en ce qui concerne le nouveau groupe scolaire, que pour le site objet de la promesse de vente, en considération des échéances de libération.

Cette voie fera ensuite l'objet d'une rétrocession au profit du VENDEUR, conformément aux prescriptions de la Convention de rétrocession des espaces publics contenue au permis d'aménager.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **110 € le m² de SHON, avec une SHON minimale de 13.500 m², soit un prix de vente total minimal de UN MILLION QUATRE CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (1.485.000,00 €).**

Laquelle SHON de 13.500 m² sera répartie de la manière suivante :

- concernant la 1ère tranche (articles 1 et 4 des présentes) : une SHON minimale de 4.376 m² (2.581 m² pour le logement en accession + 1.795 m² pour le logement locatif), soit un prix de vente minimal de QUATRE CENT QUATRE-VINGT-UN MILLE TROIS CENT SOIXANTE EUROS (481.360,00 €) ;

- concernant la 2ème tranche (article 2 des présentes) : une SHON minimale de ++++, soit un prix de vente minimal de ++++

- concernant la 3ème tranche (article 3 des présentes) : une SHON minimale de ++++, soit un prix de vente minimal de ++++.

(la ventilation entre les tranches 2 et 3 sera fournie ultérieurement par l'acquéreur)

Les prix ci-dessus indiqués devant varier en fonction de la SHON définitive, telle qu'elle ressortira des permis de construire accordés pour chaque tranche de construction.

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 :

A - CONDITIONS COMMUNES A LA CESSIONS DE TOUS LES TERRAINS

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 AU PERMIS D'AMENAGER

Que le permis d'aménager susvisé obtenu par l'ACQUEREUR devienne définitif par l'absence de retrait administratif et de recours des tiers tant gracieux que contentieux ou hiérarchique dans les délais légaux augmentés du délai de notification de quinze jours prévu à l'article R 600-1 du Code de l'Urbanisme.

~~Pour la réalisation de cette condition visée ci-dessus, l'ACQUEREUR s'engage à~~ faire procéder à l'affichage du permis d'aménager dans les 15 jours de sa notification dans les formes prévues à l'article R.424-15 du Code de l'urbanisme et à faire réaliser par huissier 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.

Il est ici précisé que l'ACQUEREUR s'engage :

- concernant l'article 2 objet des présentes : à réaliser les travaux décrits au permis d'aménager et à fournir les documents visés aux articles R.442-12 et suivants du Code de l'urbanisme au plus tard le 1er juin 2011 ;
- concernant l'article 3 objet des présentes : à réaliser les travaux décrits au permis d'aménager et à fournir les documents visés aux articles R.442-12 et suivants du Code de l'urbanisme au plus tard le 1er juin 2012.

B – CONDITIONS PROPRES A LA CESSION DES ARTICLES 2 et 3

Liminairement, il est précisé que concernant les terrains désignés aux articles 1 et 4 ci-dessus, il n'est pas stipulé de condition suspensive d'obtention de permis de construire, l'ACQUEREUR déclarant vouloir s'en dispenser.

Concernant les articles 2 et 3 :

Que l'ACQUEREUR obtienne, pour chacun de ces articles, un permis de construire valant permis de démolir.

L'ACQUEREUR s'oblige à déposer sa demande de permis de construire au plus tard le 1er juin 2011 concernant l'article 2 et au plus tard le 1er juin 2012 concernant l'article 3.

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.

Les parties conviennent que dans l'hypothèse où plusieurs permis de construire seront déposées pour un même article, la présente condition suspensive sera réputée réalisées dès l'obtention du premier de ces permis de construire.

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 1er janvier 2012 concernant l'article 2 et au plus tard le 1er décembre 2012 concernant l'article 3.

C – CONDITION PROPRE A LA CESSION DE L'ARTICLE 4

Régularisation d'un avenant au bail emphytéotique consenti par la Ville de Dijon au profit de la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise aux termes d'un acte administratif en date du 7 août 2007, publié au premier bureau des hypothèques de DIJON, le 24 août 2007, volume 2007 P n°8409, et portant sur une propriété bâtie sise rue de Montmuzard cadastrée BI n°303,

Ledit avenant contenant réduction de l'assiette du bail emphytéotique à la parcelle cadastrée BI n°++++, désignée C1 au plan ci-annexé.

OBLIGATION PARTICULIERE

Il est ici rappelé :

- qu'une partie des immeubles vendus est à ce jour toujours occupée et affectée à un usage scolaire ;
- que la réitération des présentes par acte authentique ne pourra avoir lieu qu'au fur et à mesure de la libération des bâtiments et de leur désaffectation effective.

A cet égard, le VENDEUR s'oblige à libérer les locaux vendus de toute occupation, savoir :

- concernant les bâtiments édifiés sur les terrains désignés aux articles 1 et 4 ci-dessus : au plus tard le 31 décembre 2010,
- concernant les bâtiments édifiés sur le terrain désigné à l'article 2 ci-dessus : au plus tard le 15 mai 2011,
- concernant les bâtiments édifiés sur le terrain désigné à l'article 3 ci-dessus : au plus tard le 31 août 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, est demeuré ci-annexé, pour chaque local à usage d'habitation ou scolaire vendu, 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.

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

*** Concernant les locaux d'habitation**

Conformément à l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, est demeuré ci-annexé, pour chaque logement, un état de l'installation intérieure de gaz de moins trois ans, établi par BUREAU VERITAS, 16 bd Winston Churchill, 21000 DIJON,

L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle des frais et responsabilités liés aux conclusions des états précités, sans aucun recours contre le VENDEUR.

*** Concernant le surplus des bâtiments**

Lesdits bâtiments n'étant pas à usage d'habitation, 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. En conséquence, aucun état de l'installation intérieure de gaz ne doit être fourni par le VENDEUR.

L'ACQUEREUR fait son affaire personnelle de l'existence de conduites de gaz en tréfonds des terrains vendus.

INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

*** Concernant les locaux d'habitation**

Conformément à l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, est demeuré ci-annexé, pour chaque logement, un état de l'installation intérieure d'électricité de moins de trois ans, établi par BUREAU VERITAS, 16 bd Winston Churchill, 21000 DIJON.

L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle des frais et responsabilités liés aux conclusions des états précités, sans aucun recours contre le VENDEUR.

*** Concernant le surplus des bâtiments**

Lesdits bâtiments n'étant pas à usage d'habitation, 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. En conséquence, aucun état de l'installation intérieure d'électricité ne doit être fourni par le VENDEUR.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

1°) Rappel des textes

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

Il est rappelé également que :

« lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

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

2°) Déclarations du VENDEUR - Etat des risques

Le VENDEUR déclare que :

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

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

L'ensemble immobilier est situé dans une commune de sismicité : zone 0.

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du ++++ 2010 figure demeure annexé aux présentes.

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

3°) **Déclarations de l'ACQUEREUR**

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

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

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.

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

Compte tenu de la libération et de la désaffectation par phases des immeubles vendus, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, les parties conviennent que la régularisation des présentes aura lieu, savoir :

- concernant les articles 1 et 4 : par acte authentique régularisé au plus tard le 15 mars 2011,
- concernant l'article 2 : par acte authentique régularisé au plus tard le 1er février 2012,
- concernant l'article 3 : par acte authentique régularisé au plus tard le 15 décembre 2012.

Lesdites ventes seront régularisées par actes authentiques reçus par Maître Boris MUGNERET, notaire à DIJON, 23 rue Jacques Cellerier, avec la participation de Maître Ludovic BAUT, notaire à DIJON, 52 boulevard Carnot, conseil de l'ACQUEREUR.

La signature de ces actes 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.

Pour le cas où le notaire chargé de cette régularisation n'aurait pas, aux dates ci-dessus stipulées, 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.

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

Il n'est versé aucun dépôt de garantie.

CLAUSE PENALE

Si l'ACQUEREUR ne veut ou ne peut réitérer le présent acte par acte authentique, bien que les conditions suspensives soient réalisées, il sera redevable envers le VENDEUR, 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, le VENDEUR 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 du Correspondant " Informatique et Libertés " désigné par l'office : cpd-adsn@notaires.fr. 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 16 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**

PROJET

ENTRE :

La ville de Dijon,
Représentée par son Maire, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal du

D'une part,

ET :

La société dénommée SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE VILLEO, société anonyme à conseil d'administration au capital de 3.000.000,00 €, dont le siège est à DIJON (21000), 28 boulevard Georges Clémenceau, identifiée au SIREN sous le numéro 015450638 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON, représentée par Emmanuel PICARD, Directeur Général en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration du 8 Décembre 2009.

D'autre part,

OBJET :

La présente convention a pour objet de définir les conditions d'incorporation des voies et réseaux divers, ainsi que les espaces libres et espaces verts, dans le domaine public communal de la ville de Dijon par acte de cession à titre gratuit, mis en place par l'aménageur lors de la réalisation de « l'éco-opération Montmuzard » sise rue Montmuzard à DIJON.

ENONCE :

Art 1 : Désignation des espaces cédés à la ville de DIJON

I – Espaces destinés à être incorporés dans le domaine communal

Il est précisé que les plans annexés sont des plans de principe définissant les répartitions voies et espaces public/voies et espaces privés.

Les emprises définitives seront définies par le DMPC lors de la cession des voies et espaces publics à la collectivité. Les servitudes relatives aux réseaux seront également établies après travaux, sur la base des plans de recollement et reportées à l'acte.

Les voies, placettes, espaces libres, espaces verts communs tels que délimités sur le plan figurant en annexe 1 et les réseaux divers, étant précisé que les réseaux d'eaux usées et d'eau potable seront remis au syndicat mixte du Dijonnais, construits par l'aménageur, seront cédés gratuitement à la Ville de Dijon dès que la réception définitive des travaux prévus « au programme des travaux », joint au dossier de permis d'aménager, sera prononcée et dès obtention de la décision de non contestation de la conformité des travaux, et ce sur simple demande de l'aménageur.

Il est convenu par la présente que la cession à la Ville de Dijon des voiries, placettes, espaces libres, espaces verts communs et des réseaux divers interviendra dans un délai de 3 mois après l'achèvement de la totalité des constructions, après reprises de forme et finitions définitives des chemins et trottoirs.

L'opération étant réalisée par tranche, il est cependant convenu que les VRD seront réalisées avec un niveau d'exécution suffisant et acceptable par la Ville (qui sera consultée préalablement) au fur et à mesure de la réalisation desdites tranches afin de tenir compte de l'arrivée sur le site des nouveaux habitants, étant entendu que si de nouvelles dégradations liées au chantier surviennent sur les zones déjà mise en service et/ou habitées, celles-ci seront remises en état dans les meilleurs délais par l'aménageur.

Les espaces communs comprennent :

→ voirie et espaces libres..... m²

→ espaces verts..... m²

Un état descriptif de division sera établi et permettra notamment de définir les parcelles cédées à la ville.
Les fonds correspondant aux futurs lots bénéficieront de servitudes instituées à la charge des fonds correspondant aux « espaces verts », cédés à la ville, pour l'installation des passerelles d'accès piétons permettant l'accès de certains lots, aux « espaces verts ». Ces équipements directement liés aux constructions seront rattachés à la propriété des lots.

II – **Espace destiné à la réalisation d'un chemin de desserte du nouveau groupe scolaire Montmuzard**

Il est convenu entre les parties de la réalisation par l'aménageur d'un cheminement piéton permettant la desserte piétonne du groupe scolaire Montmuzard.

Ce cheminement, réalisé par l'aménageur est intégré aux espaces cédés à la Ville de Dijon.

Art 2 : Ouverture à la circulation publique des voies et réseaux

L'ouverture à la circulation publique des voies et l'utilisation des réseaux et canalisations créées par l'aménageur, avant leur cession définitive par l'aménageur à la Ville ou au syndicat mixte du Dijonnais, se fera à l'initiative de l'aménageur.

Engagement particulier

Dans le cas ou la collectivité demande, pour des raisons d'usage et de fonctionnement, l'ouverture de tout ou partie d'une voie ou partie d'espace vert, il sera procédé à un constat contradictoire sur l'état des aménagements mis à disposition.

De ce fait, la collectivité sera responsable des dégâts occasionnés entre la date de mise à disposition et la cession desdits espaces. La collectivité en assurera l'entretien et s'engage avant le transfert de propriété à supporter tous les risques afférents à l'utilisation desdits espaces.

Art 3 : Prescriptions relatives à la réalisation des réseaux d'eaux usées et d'eau potable

Les réseaux d'eaux usées et d'eau potable seront réalisés conformément au cahier des charges du syndicat mixte du Dijonnais, qui en contrôlera la conformité avant le transfert à la collectivité.

La Ville de Dijon sera consultée avant les travaux sur les solutions et ouvrages techniques détaillés mis en oeuvre concernant le réseau d'eaux pluviales.

Art 4 : Consultations techniques avant travaux

La Ville, gestionnaire future des espaces, sera consultée avant travaux sur :
- les matériaux de revêtements et les structures de chaussées rétrocédées ;
- les essences végétales mises en oeuvre dans les emprises rétrocédées ;
- le choix du modèle de passerelle comprise dans les emprises rétrocédées.

Art 5 : Livraison des ouvrages

Après cession de l'ensemble des espaces définis à l'article 1 de la présente convention à la Ville de Dijon et livraison définitive de la totalité des ouvrages en conformité avec le programme des travaux ainsi qu'énoncé ci-dessus, la ville s'interdira, pour quelque cause que ce soit, d'engager la responsabilité de l'aménageur, hormis dans le cadre des responsabilités légales attachées aux travaux de VRD.

Art 6 : Permis d'aménager

La présente convention sera annexée au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme concernant la présente opération en substitution de l'engagement de constituer une association syndicale (Art R 442-7 du Code de l'Urbanisme).

Art 7 : Modalités de transfert

Les voie, placettes, espaces libres et espaces verts communs seront cédés à la commune gratuitement après réalisation et réception des travaux tels qu'indiqués au dossier de permis d'aménager.
La cession se réalisera par acte authentique à dresser par Maître BAUT, notaire à Dijon et les frais des dits actes seront supportés par l'aménageur qui s'y oblige.

Art 8 : Durée de la convention

La convention prend effet à compter de ce jour pour prendre fin à la régularisation de l'acte de cession au profit de la Ville de Dijon.

Art 9 : Avenant

Toute modification du contenu de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

Art 10 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur adresse et siège respectifs.

Art 11 : Contestations

Toutes les contestations susceptibles d'intervenir sur l'interprétation ou l'exécution de la présente convention devront faire l'objet d'une tentative de résolution amiable avant tous recours à la juridiction compétente.

La présente convention, établie en deux exemplaires originaux, comporte 10 articles sur 3 pages.

A Dijon,

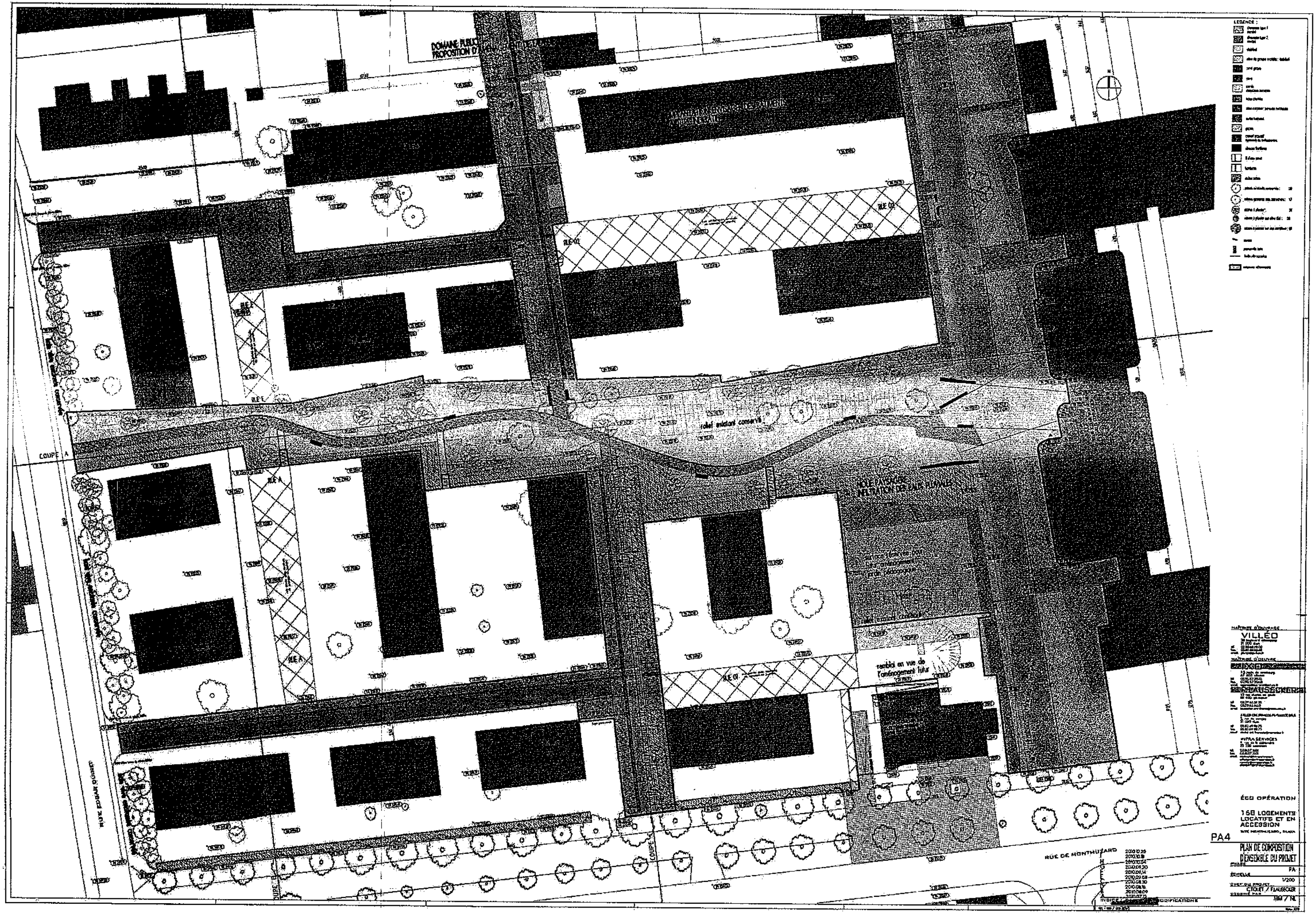
Ville de Dijon
Pour le Maire,
L'Adjoint délégué à l'Urbanisme

P. PRIBETICH

VILLEO

Le Directeur Général

E. PICARD



LEGENDE :
DOMAINE PUBLIC
PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT
RUE EDGAR QUINET
RUE DE MONTHUZARD
COUPE A
relief existant conservé
NOUE PAYSAGÈRE
INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES
remblai en vue de
l'aménagement futur
RUE 01
RUE 02
RUE A
MAÎTRISE D'OUVRAGE
VILLÉO
MAÎTRISE D'OEUVRE
INFRA SERVICES
ÉCO OPÉRATION
168 LOGEMENTS
LOCATIFS ET EN
ACCESSION
PA4
PLAN DE COMPOSITION
D'ENSEMBLE DU PROJET
PHASE
PA
ÉCHELLE
1/200
CHEF DU PROJET
CROLET / FLAUSECKER
INDICE
MODIFICATIONS