

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Conseil Municipal de la Ville de Dijon

Séance du 30 juin 2008

**MAIRIE DE DIJON****Président** : M. REBSAMEN**Secrétaire** : M. BORDAT

Membres présents : M. MILLOT - Mme POPARD - M. MAGLICA - Mme TENENBAUM - M. DESEILLE - M. MASSON - Mme DILLENSEGER - Mme DURNERIN - M. GERVAIS - M. GRANDGUILLAUME - Mme METGE - M. DUPIRE - Mme REVELLEFEVRE - M. BERTELOOT - Mme AVENA - M. MEKHANTAR - Mme BIOT - Mme MARTIN - Mlle KOENDERS - Mme DURNET-ARCHERAY - Mme GARRET - Mme BLETTERY - 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 - 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 - Mme VANDRIESSE - M. OUAZANA

Membres excusés : M. MARTIN - M. ALLAERT - M. BEKHTAOUI**Membres absents** :

OBJET DE LA DELIBERATION

34-36 et 40, rue des Forges et 5, rue Musette - Désaffectation et déclassement partiels du domaine public communal - Cession de propriétés bâties

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,

Le patrimoine historique municipal est particulièrement important et nécessite de lourds investissements pour sa conservation et sa restauration. La Ville ne peut assumer financièrement l'ensemble de ces charges et souhaite associer le secteur privé à la sauvegarde de ces biens.

La Ville est propriétaire de deux ensembles immobiliers constitués par une partie de l'hôtel Chambellan situé 34-36, rue des Forges, et par l'hôtel Aubriot, qui comprend un immeuble situé 40, rue des Forges et une propriété bâtie sise 5, rue Musette.

Ces biens sont affectés à un usage principalement de bureaux. Depuis le déménagement des activités de l'Office de Tourisme dans des lieux plus adaptés à l'accueil du public, les locaux de l'hôtel Chambellan demeurent inoccupés car nécessitant d'importants travaux de rénovation. Il en sera de même pour l'immeuble rue Musette, avec le déplacement programmé du service juridique, au plus tard le 31 janvier 2009. Enfin, l'hôtel Aubriot, occupé en partie par un locataire, ne permet pas une utilisation rationnelle de ces locaux.

La Ville a reçu une offre de Monsieur Philippe Bernard pour l'acquisition de ces deux ensembles immobiliers, moyennant la somme totale de 2 645 000 €.

L'acquéreur envisage la restauration de ces deux propriétés communales et leur aménagement en logements, avec la possibilité éventuelle d'accueillir des activités culturelles dans l'hôtel Chambellan, sous réserve du respect des conditions de sécurité. Il est précisé que la cour et l'escalier circulaire extérieur ouest de l'hôtel Chambellan resteraient accessibles au public.

Suivant l'article L. 621-22 du code du patrimoine, la Ville a sollicité Monsieur le Préfet de la Région Bourgogne, Préfet de la Côte d'Or, sur la cession envisagée d'une partie de l'hôtel Chambellan, classé au titre des monuments historiques ; il n'a pas présenté d'observations dans le délai des deux mois impartis.

Dans ces conditions, il est proposé d'accéder à la demande de Monsieur Philippe Bernard et de lui céder les lots n°2, 7 et 8, correspondant pour partie à l'hôtel Chambellan, situé 34-36, rue des Forges, cadastré section BO n°503 d'une superficie de 525 m², ainsi que l'hôtel Aubriot, partiellement occupé, situé 40, rue des Forges et une propriété bâtie sise 5, rue Musette pour laquelle un différé de jouissance expirant au plus tard le 31 janvier 2009, est consenti à titre gratuit, cadastrés section BO n°505, d'une superficie de 697 m², moyennant les prix respectifs de 1 000 000 € et de 1 645 000 €, soit la somme totale de 2 645 000 €, supérieure à l'évaluation de France Domaine. Les valeurs vénales des biens établies par rapports des 4 et 26 juillet 2007, s'élèvent à 775 700 € pour les locaux de l'hôtel Chambellan, à 570 000 € pour l'hôtel Aubriot libre de location, et 290 000 € pour l'immeuble rue Musette, soit une somme totale de 1 635 700 €.

Préalablement, il convient de désaffecter et de déclasser du domaine public communal, la cour de l'hôtel Chambellan, son accès depuis la rue des Forges ainsi que l'escalier circulaire extérieur ouest.

Si vous suivez l'avis favorable de vos commissions de l'écologie urbaine, et des finances, de la modernisation du service public et du personnel, je vous demanderai, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

1° décider la désaffectation et le déclassement du domaine public communal de la cour de l'hôtel Chambellan, de son accès depuis la rue des Forges et de l'escalier circulaire extérieur ouest ;

2° décider la cession par la Ville, à Monsieur Philippe Bernard, demeurant 12, rue Vauban - 21000 Dijon, de deux ensembles immobiliers constitués, d'une part, des lots n°2, 7 et 8 de l'hôtel Chambellan situé 34-36, rue des Forges, cadastré section BO n°503, d'autre part, de l'hôtel Aubriot, sis 40, rue des Forges et d'une propriété bâtie sise 5, rue Musette cadastrés section BO n°505, moyennant les prix respectifs de 1 000 000 € et de 1 645 000 €, soit la somme totale de 2 645 000 € ;

3° dire qu'il sera procédé à ces cessions par des promesses synallagmatiques de vente, puis par actes notariés ;

4° approuver les projets de promesses synallagmatiques de vente, annexés au présent rapport et m'autoriser à y apporter des modifications de détail ne remettant pas en cause leur économie générale ;

5° m'autoriser à signer les promesses définitives, ainsi que tout acte à intervenir pour leur application et autoriser Monsieur le Trésorier Municipal à percevoir le produit des ventes.

Rapport adopté à la majorité :

- pour : 42 voix
- contre : 10 voix

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

- 8 JUIL. 2008



Pour Extrait Conforme
Le Maire,

Pour le Maire, le Premier Adjoint,

Alain MILLOT

PUBLIÉ LE 08/07/08

**COMPROMIS DE VENTE
D'IMMEUBLE
VILLE DE DIJON / BERNARD
(Hôtel AUBRIOT)**

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 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 30 juin 2008, déposée en Préfecture de la Côte d'Or le ++++ 2008.

ETAT CIVIL DE L'ACQUEREUR

Monsieur Philippe Eugène BERNARD, Directeur de société, époux de Madame Dominique Andrée Fernande CHABOUD, demeurant à DIJON (21000), 12 rue Vauban - Hôtel BOUHIER.

Né à PARIS (75012), le 23 juin 1954.

De nationalité Française.

Mariée avec Madame CHABOUD sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Philippe CLEON, notaire à DIJON, le 14 janvier 2008, préalable à leur union célébrée à la Mairie de DIJON (21000), le ++++ février 2008 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

Il est convenu ce qui suit:

Le VENDEUR en s'obligeant aux conditions générales qui suivent et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, vend à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens désignés ci-dessous, tels qu'ils existent, avec tous droits immobiliers et tous immeubles par destination qui en dépendent, généralement appelés ci-après l'IMMEUBLE, sans aucune exception ni réserve.

DESIGNATION

Ville de DIJON (Côte d'Or)

Une propriété sise à DIJON (21000), 40 rue des Forges et 5 rue Musette, composée de :

- au 40 rue des Forges : un immeuble dénommé Maison du Présidial comprenant : sous-sol, rez-de-chaussée, 1^{er} étage et combles ;
- au 5 rue Musette : une maison.

Le tout cadastré Section **BO** Numéro **505**, lieudit "40 rue des Forges", pour une contenance de six ares quatre vingt dix sept centiares (06a 97ca).

Tel que cette désignation résulte du plan ci-annexé.

DELAI DE RETRACTATION

Le présent acte sous seing privé ayant pour objet l'acquisition par un non professionnel de l'immobilier, d'un immeuble à usage d'habitation, entre dans le champ d'application de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En application de cet article, il est ici précisé que les présentes ne deviendront définitives qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'ACQUEREUR aura la faculté de se rétracter.

A cet effet, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par Maître Boris MUGNERET, notaire à DIJON, 23 rue Jacques Cellierier.

Le délai de rétractation de sept jours ne commencera à courir qu'à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui notifiant le présent acte.

L'ACQUEREUR pourra exercer la faculté de rétractation qui lui est conférée par la loi avant l'expiration du délai sus indiqué, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes adressée à Maître Boris MUGNERET, notaire susnommé.

Observation étant ici faite que toute rétractation valablement exercée aura un caractère définitif, quand bien même le délai de sept jours susvisé ne serait pas expiré, et qu'en cas de pluralité d'acquéreurs, l'exercice par un seul d'entre eux de sa faculté de rétractation entraînera la caducité des présentes.

Il est en outre précisé qu'en application des dispositions du 1^{er} alinéa de l'article L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, l'ACQUEREUR ne pourra effectuer aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit, pendant toute la durée du délai de sept jours au cours duquel il disposera de la faculté de se rétracter, sauf dispositions législatives expresses contraires.

Toutefois, conformément aux dispositions du 2^{ème} alinéa de l'article L. 271-2 précité, le présent acte étant rédigé par Maître Boris MUGNERET notaire à DIJON, l'ACQUEREUR pourra effectuer un versement entre les mains dudit notaire, chargé de régulariser la présente vente. Si l'ACQUEREUR décide d'exercer sa faculté de rétractation, les fonds perçus lui seront restitués dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation, par le notaire susnommé.

DROIT DE PROPRIETE - EFFET RELATIF

L'immeuble présentement vendu appartient à la Ville de DIJON pour l'avoir acquis aux termes d'actes réguliers antérieurs au 1er janvier 1956.

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.

SITUATION LOCATIVE

** Concernant l'immeuble sis au 40 rue des Forges :*

1°/ Le rez-de-chaussée dudit immeuble est actuellement donné à bail verbal, soumis aux dispositions de la loi du 1^{er} septembre 1948, à Monsieur Xavier MONTCHARMONT.

En vertu de ce bail, Monsieur MONTCHARMONT bénéficie d'un droit au maintien dans les lieux.

Le loyer mensuel actuel s'élève à 557,83 €, payable trimestriellement à terme échu.

Le montant du loyer est revalorisé chaque année au 1^{er} juillet, au vu d'un décret fixant les nouveaux prix au m² et par catégorie.

A ce sujet, le VENDEUR précise que :

- l'immeuble est de catégorie 2 C ;

- sa surface corrigée est de 221 m²

- la dernière révision du loyer a été faite le 1^{er} juillet 2007 sur la base du décret n°20007-1372 du 19 septembre 1972.

Il n'existe pas de dépôt de garantie.

2°/ Le surplus de l'immeuble est libre de toute location ou occupation, ainsi déclaré par le VENDEUR.

** Concernant la maison sise au 5 rue Musette :*

Ladite maison est à ce jour occupée par les services juridiques de la Ville de DIJON.

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 des présentes par acte authentique.

L'entrée en jouissance aura lieu dans les conditions suivantes :

1ent - Concernant l'immeuble sis au 40 rue des Forges :

L'entrée en jouissance aura lieu, savoir :

* *pour le rez-de-chaussée* : par la perception des loyers à compter du jour de la régularisation des présentes par acte authentique.

* *pour le surplus de l'immeuble* : le jour de la régularisation des présentes par acte authentique par la prise de possession réelle, L'IMMEUBLE devant alors être libre de toute location ou occupation.

2ent - Concernant la maison sise au 5 rue Musette :

L'ACQUEREUR n'en aura la jouissance, par la prise de possession réelle, qu'à compter du 1^{er} février 2009.

Conditions de la privation de jouissance

Suite à la privation de jouissance indiquée ci-dessus :

Le VENDEUR s'oblige à libérer de toute occupation ou location l'IMMEUBLE pour cette date.

Ce différé d'entrée en jouissance est consenti par l'ACQUEREUR au VENDEUR à titre strictement personnel et ne pourra être générateur d'un droit quelconque au maintien dans les lieux pour lui ou ses ayants droit.

Il ne sera dû aucune indemnité par le VENDEUR à raison de ce différé d'entrée en jouissance.

Pour la perception des droits, la perte de jouissance, comprise dans le prix de vente, est évaluée à CENT EUROS (100,00 €).

CHARGES ET CONDITIONS

La vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment, sous celles suivantes que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE

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

Sauf application d'une disposition légale spécifique, Le VENDEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol ou le sous-sol.

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, 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 ou encore du règlement de copropriété.

3-) ASSURANCES

Il fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances concernant sa responsabilité personnelle en tant qu'occupant de l'immeuble,

Etant précisé par le VENDEUR que l'ensemble immobilier est assuré contre l'incendie, responsabilité civile et autres risques.

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

5-) ABONNEMENTS DIVERS

Il fera son affaire personnelle à compter du même jour de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité.

A cet égard le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que :

- la distribution de l'électricité du bien vendu est assurée par EDF au tarif réglementé ;

- la distribution du gaz du bien vendu est assurée par GDF au tarif réglementé.

En conséquence, l'ACQUEREUR est informé qu'il est subrogé purement et simplement dans les droits et obligations du VENDEUR à l'égard desdites sociétés, résultant des contrats de distribution et de fourniture d'électricité et de gaz précités. Il fera son affaire personnelle de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou du renouvellement de tout nouveau contrat.

L'ACQUEREUR devra souscrire tous abonnements ou avenants à son nom avec les organismes ou compagnies fournisseurs, et il devra justifier du tout au VENDEUR, afin de permettre à ce dernier d'obtenir la résiliation des contrats, de dégager sa responsabilité et d'obtenir la restitution de dépôts de garantie versés à titre d'avance sur consommation.

6-) FRAIS - DROITS ET EMOLUMENTS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, en application de l'article 1593 du Code civil.

DECES

En cas de décès de l'ACQUEREUR, ses héritiers ou ayants droit auront la faculté :

- soit de poursuivre la réalisation de la vente.

- soit de se libérer totalement des engagements résultant des présentes sans indemnité.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **UN MILLION SIX CENT QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (1.645.000,00 €)**.

Ce prix sera payable comptant le jour de la réitération des présentes 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.

Le Vendeur déclare que le Conseil Municipal a délibéré au vu de l'avis des services fiscaux de la Côte d'Or, conformément au code général des collectivités territoriales.

PLAN DE FINANCEMENT

Pour ordre il est rappelé les modalités de l'opération résultant de la réalisation des présentes:

COUT DE L'OPERATION EN CAS DE REALISATION

- Prix de vente: 1.645.000,00 €

- Frais prévisionnels (sauf à parfaire ou à diminuer notamment en fonction des tarifs et droits en vigueur à ce jour):

a) Acquisition, soit: 103.300,00 €

b) Prêt, soit: Mémoire

Montant total de l'opération 1.748.300,00 €

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.

NOTE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Il a été obtenu en vue des présentes une note de renseignements d'urbanisme délivrée par l'autorité compétente le 26 mars 2007, de laquelle il résulte ce qui suit :

CADRE A : DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Droit de Prémption Urbain

CADRE B : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Zones : UA PSMV

CADRE C : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

AC1. Servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits

AC2. Servitudes de protection des sites et monuments naturels inscrits

PT1. Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques

T7. Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières (aérodromes civils et militaires)

CADRE D : PRESCRIPTIONS D'URBANISME

Néant

CADRE E : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Périmètre archéologique conforme au code

Arrêtés bruit catégorie 3 ; largeur maximale des secteurs : 100m

Monuments historiques 100 mètres

La commune fait partie de la zone à risque d'exposition au plomb

La note de renseignements d'urbanisme ci-dessus visée fera l'objet d'une réactualisation d'ici à la réitération des présentes par acte authentique.

AVERTISSEMENT DE L'ACQUÉREUR

Ainsi qu'il résulte de la note d'urbanisme susvisée, l'IMMEUBLE est situé à l'intérieur du périmètre de protection institué autour d'un monument historique prévu par l'article L.621-30-1 du Code du patrimoine.

L'ACQUÉREUR reconnaît avoir été averti, notamment par le notaire soussigné, des effets d'une telle situation par suite des dispositions du 1er alinéa de l'article L.621-31 du Code du patrimoine qui dispose :

"Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé au titre des monuments historiques ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable."

Il reconnaît en outre être informé que cette autorisation doit être donnée par l'architecte des Bâtiments de France ou le préfet de région avant toute obtention d'une autorisation d'occupation du sol, qu'il s'agisse d'un permis de construire, d'un permis de démolir, d'une déclaration de travaux, d'une autorisation de lotir, de camping ou de caravaning, d'affichage publicitaire, de la pose d'enseigne ou de préenseigne.

L'IMMEUBLE adossant un immeuble classé, l'ACQUÉREUR déclare être informé des dispositions de l'article L.621-30 du Code du patrimoine, savoir :

- lorsque les constructions ou travaux destinés à la création ou à la modification de l'IMMEUBLE sont soumis à permis de construire ou de démolir, celui-ci ne peut être délivré sans l'accord du préfet de région ;

- lorsque les travaux sur l'IMMEUBLE ne sont pas soumis à permis de construire ou démolir mais sont de nature à affecter la bonne conservation de l'immeuble classé, ils ne peuvent être réalisés sans autorisation du préfet de région.

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.

NOTIFICATION AU LOCATAIRE

La présente vente devra notifiée au locataire. A cet effet, les parties requerront expressément le notaire chargé d'établir l'acte authentique, d'effectuer cette notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avec indication des nom et domicile de l'ACQUÉREUR ainsi que du lieu où le loyer devra être payé à l'avenir.

A ce sujet, l'ACQUÉREUR déclare que les paiements devront, à compter de la régularisation des présentes par acte authentique, être adressés à son domicile sus indiqué.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Comme conditions déterminantes des présentes, sans lesquelles l'ACQUEREUR n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

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 aux présentes, 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.

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.

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

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique se trouve annexé au présent acte.

Ce dossier de diagnostic technique a été réalisé par BUREAU VERITAS, 16 boulevard Winston Churchill, 21000 DIJON.

Conformément aux dispositions de l'article R. 271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au VENDEUR l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L. 271-6 du Code susvisé.

L'original de cette attestation est ci-annexé.

Le dossier de diagnostic technique comprend :

- le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du Code de la santé publique ;
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique ;
- l'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation ;
- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

De ces différents documents, il résulte notamment :

DECLARATIONS SUR L'AMIANTE

Le VENDEUR déclare :

- Que l'immeuble vendu ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997, il entre 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. 1334-7 et R. 1334-24 du Code de la santé publique, un constat précisant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, est ci-annexé.

1ent - Concernant l'immeuble sis au 40 rue des Forges :

- un dossier technique "amiante" ayant déjà été constitué, la fiche récapitulative contenue dans ce dossier constitue le constat visé à l'article R. 1334-24 du code susvisé. Une copie de cette fiche est ci-annexée.

- le constat susvisé consiste en un rapport technique établi par BUREAU VERITAS, 16 boulevard Winston Churchill, 21000 DIJON, le 12 janvier 2008, dont il résulte :

"Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante, (matériaux listé dans l'annexe 13-9 du code de la santé publique) dans les parties rendues accessibles au jour de notre visite après analyses d'échantillons prélevés et/ou sur décision de l'opérateur du repérage."

2ent - Concernant la maison sise au 5 rue Musette :

- un dossier technique "amiante" ayant déjà été constitué, la fiche récapitulative contenue dans ce dossier constitue le constat visé à l'article R. 1334-24 du code susvisé. Une copie de cette fiche est ci-annexée.

- le constat susvisé consiste en un rapport technique établi par BUREAU VERITAS, 16 boulevard Winston Churchill, 21000 DIJON, le 12 janvier 2008, dont il résulte :

"Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante, (matériaux listé dans l'annexe 13-9 du code de la santé publique) dans les parties rendues accessibles au jour de notre visite après analyses d'échantillons prélevés et/ou sur décision de l'opérateur du repérage."

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

1ent - Concernant l'immeuble sis au 40 rue des Forges :

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique, un constat de risque d'exposition au plomb de moins d'un an, établi le 21 janvier 2008 par BUREAU VERITAS, 16 boulevard Winston Churchill, 21000 DIJON, concernant l'immeuble 40 rue des Forges, est ci-après annexé. A ce constat est annexé une notice d'information conforme aux dispositions de l'annexe 3 à l'arrêté du 25 avril 2006(NOR : SANPO 0620647 A).

Ce constat fait apparaître la présence, dans l'immeuble objet des présentes, de facteurs de dégradation, au sens de l'annexe 4 à l'arrêté du 25 avril 2006 (NOR : SANPO 620647 A).

Il est ici rappelé qu'aux termes de l'article L. 1334-9 du Code de la santé publique, si le constat, établi conformément à l'article L. 1334-6, met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté mentionné à l'article L. 1334-2, les diverses obligations suivantes pèsent sur le propriétaire de l'immeuble ou l'exploitant du local d'hébergement :

- il doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné, en leur remettant une copie du constat (C. santé publ., art. R. 1334-12) ;

- il doit procéder aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants.

- il doit tenir le constat à disposition des agents ou services mentionnés à l'article L. 1421-1 du Code de la santé publique (notamment les médecins inspecteurs de santé publique, les inspecteurs des affaires sanitaires et sociales, et autres fonctionnaires chargés de la prévention des risques sanitaires) ainsi que, le cas échéant, des agents chargés du contrôle de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de sécurité sociale.

Il est précisé par l'article L. 1334-9 précité qu'en cas de location, les travaux incombent au propriétaire bailleur. La non-réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale.

Une copie du constat a été transmise au Préfet en application de l'article L. 1334-10 du Code de la santé publique ainsi que le vendeur en a été informé, conformément aux dispositions de l'article R. 1334-10 alinéa 2 du même code.

A la suite de ce signalement le préfet a la faculté de mettre en oeuvre la procédure prévue par les articles L. 1334-1 à L. 1334-4 du Code de la santé publique :

- il fera procéder à un diagnostic conformément aux dispositions de l'article L.1334-1 alinéa 4 du Code de la santé publique

- si ce diagnostic est positif, le préfet fera connaître au propriétaire de l'immeuble son intention d'effectuer les travaux nécessaires pour supprimer le risque constaté (C. santé publ., art. L. 1334-2);

- si le propriétaire de l'immeuble ne conteste pas la nature des travaux envisagés ceux-ci devront être exécutés par lui dans le mois de la notification du préfet, après qu'il ait fait connaître son intention dans les dix jours de cette même notification;

- la charge de ces travaux pèsera en toute hypothèse sur le propriétaire de l'immeuble auprès duquel le préfet pourra récupérer les frais engagés (C. santé publ., art. L. 1334-4 et R. 1334-7);

- en outre, si l'exécution des travaux nécessite l'évacuation des occupants de l'immeuble, les frais de leur hébergement provisoire devront être également supportés par le propriétaire de l'immeuble (C. santé publ., art. L.1334-4, al. 1er), le délai de réalisation des travaux étant alors porté à trois mois (C. santé publ., art. L.1334-2, al. 2).

Dûment informées de la teneur de cette réglementation et des obligations qu'elle engendre par le notaire soussigné qui leur a remis le texte intégral des articles L. 1334-1 à L. 1334-4 du Code de la santé publique, les parties ont convenu que l'acquéreur prendrait à sa charge le coût des travaux.

L'acquéreur renonce à tout recours ultérieur de ce chef à l'encontre du vendeur. Il supportera le coût de l'hébergement provisoire des occupants de l'immeuble pendant la durée des travaux ; il supportera également tous les inconvénients, notamment les

troubles de jouissance pouvant découler de ces travaux, sans pouvoir demander au vendeur aucune indemnité.

2ent - Concernant la maison sise au 5 rue Musette :

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique, un constat de risque d'exposition au plomb de moins d'un an, établi le 24 janvier 2008 par BUREAU VERITAS, 16 boulevard Winston Churchill, 21000 DIJON, est annexé à la présente promesse de vente. A ce constat est annexé une notice d'information conforme aux dispositions de l'annexe 3 à l'arrêté du 25 avril 2006 (NOR : SANPO 0620647 A)

Ce constat fait apparaître la présence de revêtements contenant du plomb, mais à une concentration inférieure au seuil fixé par l'annexe 1 à l'arrêté du 25 avril 2006 (NOR : SANPO 0620647 A).

L'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance des recommandations figurant dans ce constat, rappelant l'intérêt de veiller à l'entretien des revêtements afin d'éviter leur dégradation future. Son attention a été également attirée par le notaire soussigné sur les mesures de précaution préconisées par la notice d'information annexée au présent acte.

Il est rappelé d'autre part qu'en application de l'article R. 1334-12 du Code de la santé publique le constat doit être tenu à disposition des agents ou services mentionnés à l'article L. 1421-1 du Code de la santé publique (notamment les médecins inspecteurs de santé publique, les inspecteurs des affaires sanitaires et sociales, et autres fonctionnaires chargés de la prévention des risques sanitaires) ainsi que, le cas échéant, des agents chargés du contrôle de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de sécurité sociale.

Exonération de la garantie des vices cachés

Il est expressément convenu que le VENDEUR ne sera tenu à aucune garantie à l'égard de L'ACQUEREUR, qui l'accepte expressément, à raison des vices cachés qui pourraient affecter l'immeuble objet des présentes, du fait de la présence de revêtements contenant du plomb.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'immeuble objet du présent acte entre dans le champ d'application des dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives au diagnostic de performance énergétique.

A ce titre, et conformément à l'article L.134-3 du code susvisé, le VENDEUR a communiqué à l'ACQUEREUR qui le reconnaît, deux diagnostics de performance énergétiques de moins de 10 ans, établi par BUREAU VERITAS, 16 boulevard Winston Churchill, 21000 DIJON, les 10 janvier et 20 février 2008, ci-annexés.

Compte tenu du type de bien vendu, le dossier de performance énergétique annexé est de modèle 6.1 pour l'immeuble 40 rue des Forges, et de modèle 6.3 pour la maison 5 rue Musette, conformément à l'arrêté du 15 septembre 2006.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance depuis la délivrance du dossier de performance énergétique susvisé, aucune modification des caractéristiques énergétiques de l'immeuble objet du présent acte n'est intervenue.

L'ACQUEREUR est par ailleurs ici informé que, selon l'article L.271-4, II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

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.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

Le VENDEUR déclare que l'immeuble objet du présent acte comporte une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans. En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, le VENDEUR a fait réaliser, il y a moins de trois ans, par une personne répondant aux conditions de compétence, d'organisation et d'assurance prévues à l'article L. 271-6 du même code, un état de l'installation intérieure de gaz.

Il résulte des recherches effectuées que cette installation n'est pas conforme aux normes de sécurité exigées ainsi que l'atteste l'état établi par BUREAU VERITAS, 16 boulevard Winston Churchill, 21000 DIJON, le 30 juin 2008, demeuré ci-annexé. Plus précisément, l'installation n'est pas conforme sur les points suivants :

"E. - Anomalies identifiées :

POINTS DE CONTRÔLE n° (3)	AI (4), A2 (5) ou DGI (6)	LIBELLÉ DES ANOMALIES ET RECOMMANDATIONS
6 b 2	DGI	Non étanchéité de l'installation par rotation du compteur (robinets de commande fermés en aval du compteur). Présence d'une fuite de gaz entre le compteur et les robinets présents sur l'installation fixe. Par sécurité, le compteur sera fermé (index 53491.40). Un professionnel doit intervenir au plus tôt.
19.1	A 2	L'amenée d'air est absente dans la cuisine (cuisinière). Pour le bon fonctionnement de l'appareil, il faut créer cette ventilation. Opération à réaliser par un professionnel.
20.1	A 1	La sortie d'air est absente dans la cuisine (cuisinière). Pour le bon fonctionnement de l'appareil, il faut créer cette ventilation. Opération à réaliser par un professionnel.
18 b	A 1	Absence d'ouvrant sur l'extérieur, la cuisinière est installée dans un local non adapté.

(3) Point de contrôle selon la norme utilisée.
(4) AI : l'installation présente une anomalie à prendre en compte lors d'une intervention ultérieure sur l'installation.
(5) A2 : l'installation présente une anomalie dont le caractère de gravité ne justifie pas que l'on interrompe aussitôt la fourniture du gaz, mais est suffisamment importante pour que la réparation soit réalisée dans les meilleurs délais.
(6) DGI (Danger Grave et Immédiat) : l'installation présente une anomalie suffisamment grave pour que l'opérateur de diagnostic interrompe aussitôt l'alimentation en gaz jusqu'à suppression du ou des défauts constituant la source du danger.

L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement.

L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.

L'installation comporte des anomalies de type DGI qui devront être réparées avant remise en service."

Le VENDEUR déclare que la vanne avant compteur a été fermée par mesure de sécurité. Le locataire va résilier son abonnement (changement de sa cuisinière gaz par une cuisinière électrique) et la Ville de Dijon fera déposer le compteur, seul subsistera le branchement.

Parfaitement informé de cette situation, l'ACQUEREUR accepte que la vente soit conclue en l'état.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Le VENDEUR déclare avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation ainsi rédigé :

" En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation, un état de l'installation intérieure d'électricité, lorsque cette installation a été réalisée depuis plus de quinze ans, est produit en vue d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6."

Le VENDEUR reconnaît, avoir été informé par le notaire soussigné que les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation doivent faire l'objet d'un décret en Conseil d'Etat non encore paru à ce jour.

Si du fait de la publication dudit décret d'ici la réitération des présentes par acte authentique, l'état de l'installation intérieure d'électricité devient obligatoire, le VENDEUR s'oblige à fournir ledit état à l'ACQUEREUR, pour le jour de la signature de l'acte authentique. S'il ne le fournit pas, le VENDEUR ne pourra pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le VENDEUR déclare que l'immeuble objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

En effet, il n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat.

Déclaration relative aux sinistres

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).

Sur la commune de DIJON, les arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique pris depuis 1982 sont les suivants :

- Inondations le 11/07/1984 suite à orage de grêle (arrêté du 21 septembre 1984)
- Inondations du 14/03/2001 au 16/03/2001 (arrêté du 27 avril 2001)
- Mouvement de terrain / tassements différentiels - Sécheresse du 01/07 au 30/09/2003 (arrêté du 11 janvier 2005).

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 où l'information du public est obligatoire, et qu'elle est concernée par les risques industriels des Raffineries du Midi et Silo Grandes Minoteries.

ASSAINISSEMENT

Le VENDEUR déclare qu'il existe un réseau public d'assainissement et que l'immeuble objet des présentes y est raccordé, ce qui est confirmé par les services du Syndicat Mixte Dijonnais aux termes d'un courrier en date du 8 juin 2007, demeuré annexé aux présentes.

REGULARISATION

Les présentes seront régularisées par acte authentique reçu par Maître Boris MUGNERET, notaire à DIJON, 23 rue Jacques Cellerier, choisi d'un commun accord par les parties.

La signature de cet acte ne pourra avoir lieu, que si le notaire susnommé est détenteur du montant du prix de vente, ainsi que des frais d'acquisition et de prise de garantie éventuelle.

Cet acte devra être régularisé au plus tard le **30 novembre 2008**.

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 15 décembre 2008.

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

Il n'est versé aucun dépôt de garantie.

INTERDICTIONS AU VENDEUR

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

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

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

POUVOIRS

VENDEUR et ACQUEREUR donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de l'étude du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser les présentes 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 de l'office notarial - Me Boris MUGNERET Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "Jacques LAUREAU, Philippe CLEON et Boris MUGNERET, Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial à DIJON, 23 rue Jacques Cellier, soussigné, - Tél : 03.80.58.56.00. 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 l'étude de Maître Boris MUGNERET, notaire à DIJON chargé de recevoir l'acte authentique.

Fait en un seul exemplaire original sur 15 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 des présentes.

A DIJON

Le 10 juillet 2008.

Le VENDEUR

L'ACQUEREUR

**COMPROMIS DE VENTE
D'IMMEUBLE
VILLE DE DIJON / BERNARD
(Hôtel CHAMBELLAN)**

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 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 30 juin 2008, déposée en Préfecture de la Côte d'Or le ++++ 2008.

ETAT CIVIL DE L'ACQUEREUR

Monsieur Philippe Eugène BERNARD, Directeur de société, époux de Madame Dominique Andrée Fernande CHABOUD, demeurant à DIJON (21000), 12 rue Vauban - Hôtel BOUHIER.

Né à PARIS (75012), le 23 juin 1954.

De nationalité Française.

Mariée avec Madame CHABOUD sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Philippe CLEON, notaire à DIJON, le 14 janvier 2008, préalable à leur union célébrée à la Mairie de DIJON (21000), le ++++ février 2008 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

Il est convenu ce qui suit:

Le VENDEUR en s'obligeant aux conditions générales qui suivent et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, vend à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens désignés ci-dessous, tels qu'ils existent, avec tous droits immobiliers et tous immeubles par destination qui en dépendent, généralement appelés ci-après l'IMMEUBLE, sans aucune exception ni réserve.

DESIGNATION

Ville de DIJON (Côte d'Or)

Dans un ensemble immobilier sis à DIJON (21000), 34 et 36 rue des Forges, dénommé "HOTEL CHAMBELLAN" ou "Hôtel des Ambassadeurs", à usage d'habitation et de bureau, cadastré Section **BO** Numéro **503**, lieudit "34 rue des Forges", pour une contenance de cinq ares vingt cinq centiares (05a 25ca),

Comprenant :

1°/ Un corps de bâtiment, dit "Bâtiment A", à usage de bureaux et habitation, en façade sur la rue des Forges, élevé sur caves de trois étages.

(rez-de-chaussée d'un grand hall partie à usage de bureaux ; et partie à usage de réception de la clientèle, et 2 pièces sur cour ; 1^{er} étage de huit pièces, 2^{ème} étage de huit pièces, 3^{ème} étage, deux logements de trois pièces).

Etant ici précisé qu'à ce jour, le 3^{ème} étage est composé de 2 grandes pièces.

2°/ Un second corps de bâtiment, dit "Bâtiment B", séparé du précédent, par une cour intérieure, dont l'accès se fait par un passage commun couvert, sous le bâtiment A, et donnant sur la rue des Forges, au n°34.

Lequel corps de bâtiment, comprend un bâtiment principal de rez-de-chaussée, deux étages.

(Observation étant faite qu'au premier étage, se trouve, dans la partie nord Ouest, de ce bâtiment, une chapelle du Quinzième siècle).

A l'Ouest un escalier circulaire extérieur, donnant accès aux étages du Bâtiment B, et aux galeries du premier et second étages.

3°/ Un troisième corps de bâtiment, dit "Bâtiment C", à l'est des précédents, avec une petite cour intérieure, dans la partie nord, à laquelle on accède, par un passage couvert, entre les Bâtiments B et C.

L'ensemble de la propriété étant classé Monument historique par arrêtés des 13 juin 1913 et 14 avril 1917.

Les biens et droits immobiliers ci-après :

LE LOT NUMERO DEUX (2)

Divisément :

1/ Un corps de bâtiment, dit "Bâtiment B", séparé du bâtiment A, par une cour intérieure, dont l'accès se fait par un passage commun couvert, sous le bâtiment A, et donnant sur la rue des Forges, au n°34.

Lequel corps de bâtiment, comprend un bâtiment principal sur caves de rez-de-chaussée, et deux étages.

(Observation étant faite, qu'au premier étage, se trouve, dans la partie Nord Ouest de ce bâtiment, une chapelle du quinzième siècle).

A l'Ouest un escalier circulaire extérieur, donnant accès aux étages du bâtiment B et aux galeries du premier et second étages.

2/ Un corps de bâtiment dit "Bâtiment C", à l'est des précédents, avec une petite cour intérieure, dans la partie nord à laquelle on accède par un passage couvert entre les bâtiments B et C.

Passage situé sous le bâtiment A, commun avec ce dernier.
Les bâtiments B et C s'administrant seuls.

Indivisément :

Les trois cent treize /cinq cent vingt deuxièmes (313/522èmes) de la propriété du sol et des parties communes.

AU DEUXIEME ETAGE

LE LOT NUMERO SEPT (7)

Local à usage de bureaux comprenant hall, dégagements, wc, débarras, huit pièces à usage de bureaux.

Les deux mille cent vingt /dix millièmes (2.120/10.000èmes) du bâtiment.

Les quarante quatre /cinq cent vingt deuxièmes (44/522èmes) de la propriété du sol et des parties communes.

AUX TROISIEME ET QUATRIEME ETAGE

LE LOT NUMERO HUIT (8)

Local en duplex :

* au troisième étage, local à usage de bureaux comprenant deux pièces et escalier d'accès au quatrième étage,

* au quatrième étage, local à usage de grenier comprenant quatre pièces.

Les trois mille cinq cent cinquante quatre /dix millièmes (3.554/10.000èmes) du bâtiment.

Les soixante quatorze /cinq cent vingt deuxièmes (74/522èmes) de la propriété du sol et des parties communes.

Les plans desdits lots sont demeurés ci-annexés.

REFERENCES DE PUBLICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DES EVENTUELS MODIFICATIFS

Ledit ensemble immobilier est soumis au régime de la copropriété et divisé en lots aux termes d'un état descriptif de division reçu par Maître TALFUMIERE, alors notaire à DIJON, le 4 mai 1977, dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de DIJON, le 26 mai 1978, volume 2543 n°5.

Ledit état descriptif de division modifié, savoir :

- aux termes d'un acte reçu par Maître BERTRAND, notaire à DIJON, le 28 novembre 2000, dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de DIJON, le 8 décembre 2000, volume 2000 P n°12039.

LOI CARREZ

En application de la loi n 96-1107 du 18 décembre 1996, améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété le VENDEUR déclare que la superficie de la partie privative du ou des lots entrant dans le champ d'application de cette loi, est de, savoir :

- lot n° 2 : 290,16 m²

- lot n°7 : 153,18 m²

- lot n°8 : 157,72 m²

Ainsi qu'il résulte d'un rapport de mesurage établi par BUREAU VERITAS, 16 boulevard Winston Churchill, 21000 DIJON, le 16 juin 2008, demeuré ci-annexé.

DELAI DE RETRACTATION

Le présent acte sous seing privé ayant pour objet l'acquisition par un non professionnel de l'immobilier, d'un immeuble à usage d'habitation, entre dans le champ d'application de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En application de cet article, il est ici précisé que les présentes ne deviendront définitives qu'au terme d'un délai de sept jours pendant lequel l'ACQUEREUR aura la faculté de se rétracter.

A cet effet, le présent acte lui sera notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, par Maître Boris MUGNERET, notaire à DIJON, 23 rue Jacques Cellierier.

Le délai de rétractation de sept jours ne commencera à courir qu'à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui notifiant le présent acte.

L'ACQUEREUR pourra exercer la faculté de rétractation qui lui est conférée par la loi avant l'expiration du délai sus indiqué, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes adressée à Maître Boris MUGNERET, notaire susnommé.

Observation étant ici faite que toute rétractation valablement exercée aura un caractère définitif, quand bien même le délai de sept jours susvisé ne serait pas expiré, et qu'en cas de pluralité d'acquéreurs, l'exercice par un seul d'entre eux de sa faculté de rétractation entraînera la caducité des présentes.

Il est en outre précisé qu'en application des dispositions du 1er alinéa de l'article L. 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, l'ACQUEREUR ne pourra effectuer aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit, pendant toute la durée du délai de sept jours au cours duquel il disposera de la faculté de se rétracter, sauf dispositions législatives expresses contraires.

Toutefois, conformément aux dispositions du 2ème alinéa de l'article L. 271-2 précité, le présent acte étant rédigé par Maître Boris MUGNERET notaire à DIJON, l'ACQUEREUR pourra effectuer un versement entre les mains dudit notaire, chargé de régulariser la présente vente. Si l'ACQUEREUR décide d'exercer sa faculté de rétractation, les fonds perçus lui seront restitués dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation, par le notaire susnommé.

DROIT DE PROPRIETE - EFFET RELATIF

** Concernant le lot n°2 :*

Ledit lot appartient à la Ville de DIJON, savoir :

* *partie* : acquisition aux termes d'un acte reçu par Maîtres Edouard PERRIN et Frédéric TALFUMIER, alors tous deux notaires à DIJON, les 17, 18 et 21 février 1913, transcrit au bureau des hypothèques de DIJON le 17 mars 1913, volume 2543 n°23.

* *partie* : acquisition aux termes d'un acte reçu par Maîtres Frédéric TALFUMIER et Henri BAUT, alors tous deux notaires à DIJON, le 31 janvier 1917, régulièrement publié au premier bureau des hypothèques de DIJON.

** Concernant les lots n°7 et 8 :*

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître BERTRAND, notaire à DIJON, le 28 novembre 2000, dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de DIJON, le 8 décembre 2000, volume 2000 P n°12042.

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.

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 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.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment, sous celles suivantes que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION

L'IMMEUBLE est vendu dans son état actuel.

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.

2-) CONTENANCE

La présente vente entre pour partie dans le champ d'application de la loi numéro 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs de lots de copropriété et du décret numéro 97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.

La superficie des lots ou fractions de lots concernés figure dans la désignation ci-dessus.

- En ce qui concerne lesdits lots, il résulte de l'article 46 de la loi numéro 65-567 du 10 juillet 1965 dont la rédaction est issue de la loi numéro 96-1107 visée ci-dessus :

"...

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

..."

- En ce qui concerne les caves, garages, emplacements de stationnement et lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m² et faisant également l'objet des présentes, il est expressément convenu que les parties ne pourront fonder aucune réclamation à l'encontre de quiconque à raison d'une différence de contenance, en plus ou en moins, constatée entre celle réelle et celle pouvant être mentionnée au présent acte, cette différence excéda-t-elle un vingtième.

3-) 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 ou encore du règlement de copropriété.

RAPPEL DE SERVITUDES

1° Il résulte de l'acte de vente reçu par Maîtres Edouard PERRIN et Frédéric TALFUMIER les 17, 18 et 21 février 1913, susvisé, ce qui suit littéralement rapporté :

"La Ville de Dijon jouira des servitudes actives et souffrira des servitudes passives apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues s'il en existe, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques et périls, sans recours contre les vendeurs, et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en faveur de l'acquéreur de la loi du 23 mars 1855.

A ce sujet, les vendeurs déclarent que la délimitation de la maison vendue et ses relations de voisinage avec les maisons contiguës ont été déterminées par le contrat de vente par les consorts Richard du 11 octobre 1890 dans les termes suivants littéralement transcrits :

1°) La propriété présentement vendue a droit à un passage au rez-de-chaussée qui part du bâtiment donnant sur la petite cour au Nord Est et conduit à la rue des Forges entre la maison Machard et la maison Stéckel.

Monsieur Tissot sera subrogé dans tous les droits et obligations résultant pour les vendeurs de ce passage.

Toutefois les vendeurs se réservent expressément pour la maison limitrophe située 3 place Notre Dame, un droit de ce passage pour aller à la cour de ladite maison place Notre Dame à la rue des Forges, et ce pour la vidange des fosses d'aisances de la maison place Notre Dame et de tout autre besoin et notamment la réparation du toit du cabinet.

Une clef des portes du passage sera entre les mains du propriétaire de chaque immeuble.

Monsieur et Madame Tissot pourront clore leur petite cour au ras dudit passage du Nord au Midi de façon à laisser le passage libre.

Ce droit réservé aux vendeurs s'exercera par la porte actuellement existante à l'angle Nord Ouest de la petite cour vendue, en face ledit passage, et par ladite petite cour, et gagnera directement le passage.

2°) La propriété vendue est limitée :

- au Nord en grande partie par la propriété appartenant aux vendeurs ayant son entrée place Notre Dame, et expressément réservée à ces derniers, elle sera limitée par la propriété restant aux vendeurs.

- par la paroi Sud du petit bâtiment renfermant les cabinets d'aisances et son prolongement sur la maison Stéckel.

- et par les parois extérieures des autres murs du bâtiment du fond de la propriété présentement vendue.

3°) Le petit bâtiment ci-dessus renfermant les cabinets d'aisances et situé entre la petite cour vendue et la grande cour de la maison place Notre Dame restera en entier de

la propriété des vendeurs ainsi que la fosse d'aisance dans toute son étendue alors même qu'elle serait sous la petite cour vendue.

Par suite les deux cabinets qui actuellement sont destinés dans ce petit bâtiment à l'usage du magasin de la rue des Forges resteront aux vendeurs et les portes seront remplacées par de la maçonnerie au frais des vendeurs.

Ce petit bâtiment ne pourra être élevé au delà de la hauteur actuelle.

Les fenêtres du bâtiment compris dans la vente et donnant sur la petite cour, en face ledit petit bâtiment subsisteront bien entendu et pourront même être agrandies et augmentées quant au nombre.

Le tuyau d'évaporation de ladite fosse d'aisance et la cheminée de la loge du concierge de la maison place Notre Dame, non vendue resteront adossés aux murs de la maison vendue, lesquels murs seront la propriété des acquéreurs.

4°) Les fenêtres, qui donnent des bâtiments vendus sur la cour de la maison place Notre Dame, continueront à subsister mais elles devront être grillagées.

5°) La petite cour qui donne accès à la porte de la cave, se trouvant sous la chapelle (chapelle appartient à Monsieur Baroiller) sera couverte aux frais de Monsieur et Madame Tissot à la hauteur du couvert de la loge du concierge de la maison réservée place Notre Dame de manière qu'aucune émanation ne puisse incommoder les habitants de la maison place Notre Dame. Cette couverture pourra être vitrée.

6°) Les eaux pluviales des bâtiments de la maison rue des Forges qui donnent sur la cour de la maison place Notre Dame se déversent en partie dans le puits perdu de la maison place Notre Dame. Elles continueront à se déverser dans ce puits avec leurs chanlattes et conduites et ce dans les conditions actuelles mais il est bien entendu qu'il ne s'agira jamais que des eaux pluviales et non des eaux ménagères.

Les réparations de ces conduites et chanlattes seront toujours aux frais des acquéreurs qui pourront les faire par la cour de la maison place Notre Dame.

7°) Le bâtiment vendu donnant sur la petite cour en face les cabinets d'aisances, sus désignés, déverse actuellement ses eaux dans les fosses réservées aux vendeurs au paragraphe trois. Ces eaux sont réunies dans un seul corps de descente qui existe déjà et qui les conduira dans un canal existant pour aboutir au puits perdu qui se trouve dans le coin de la maison réservé place Notre Dame. Ces travaux seront faits aux frais de Monsieur et Madame Tissot.

8°) Monsieur et Madame Tissot conserveront la jouissance gratuite des cabinets d'aisances actuels se trouvant dans le petit bâtiment relaté au paragraphe trois jusqu'à la fin de 1891.

Les travaux prévus aux présentes devront être exécutés avant la fin de l'année 1891, les choses pouvant continuer à subsister à cet égard dans leur état actuel jusqu'à cette époque là.

La Ville de Dijon prendra à l'égard de ces stipulations les lieu et place des vendeurs dans les droits et obligations desquels elle sera subrogée purement et simplement sans garantie de la part des vendeurs et sans recours contres eux alors même que les travaux ou modifications prévus n'auraient pas été effectués entièrement ou exactement.

Les vendeurs, Monsieur Tissot es noms déclarent d'ailleurs expressément que tous les travaux dont il s'agit, ont été complètement effectués et depuis longtemps par Monsieur et Madame Tissot-Genty."

Demeura annexé aux présentes l'acte de vente par les consorts Richard du 11 octobre 1890, susvisé.

2°/ Il résulte de l'acte de vente reçu par Maîtres Frédéric TALFUMIER et Henri BAUT, alors tous deux notaires à DIJON, le 31 janvier 1917, susvisé, ce qui suit littéralement rapporté :

"Une chapelle du XVème siècle sise au premier étage d'un bâtiment dont le rez-de-chaussée et l'étage supérieur font partie de l'Hôtel Chambellan situé à Dijon, rue des Forges, récemment acquis par la Ville de Dijon.

Cette chapelle est rattachée au surplus des immeubles des vendeurs portant le n°3 de la rue Musette, et actuellement desservie par un escalier établi dans l'épaisseur du mur qui la fait communiquer avec les lieux loués à Monsieur Colin ; elle joint au levant Monsieur Richard, au Couchant Madame Blanc, au Nord le surplus de la propriété de Monsieur Baroillier et au Midi l'Hôtel Chambellan.

Il est formellement stipulé que la Ville devra faire murer à ses frais la porte qui fait communiquer la chapelle avec le surplus de l'immeuble des vendeurs et qu'elle devra rétablir l'ancienne porte qui s'ouvrait sur la partie de l'Hôtel appartenant actuellement à la Ville."

Le VENDEUR déclare ne pas avoir exécuté l'obligation ci-dessus. La charge de cette obligation est transmise à l'ACQUEREUR qui l'accepte.

4-) ASSURANCES

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances concernant sa responsabilité personnelle en tant qu'occupant de l'immeuble,

Etant précisé par le VENDEUR que l'ensemble immobilier est assuré contre l'incendie, responsabilité civile et autres risques par les soins de la copropriété.

5-) 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 la taxe foncière se répartira prorata temporis entre VENDEUR et ACQUEREUR.

6-) ABONNEMENTS DIVERS

Il fera son affaire personnelle à compter du même jour de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité.

A cet égard le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que :

- la distribution de l'électricité du bien vendu est assurée par EDF au tarif réglementé

- la distribution du gaz du bien vendu est assurée par GDF au tarif réglementé

En conséquence, l'ACQUEREUR est informé qu'il est subrogé purement et simplement dans les droits et obligations du VENDEUR à l'égard desdites sociétés, résultant des contrats de distribution et de fourniture d'électricité et de gaz précités. Il fera son affaire personnelle de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou du renouvellement de tout nouveau contrat.

L'ACQUEREUR devra souscrire tous abonnements ou avenants à son nom avec les organismes ou compagnies fournisseurs, et il devra justifier du tout au VENDEUR, afin de permettre à ce dernier d'obtenir la résiliation des contrats, de dégager sa responsabilité et d'obtenir la restitution de dépôts de garantie versés à titre d'avance sur consommation.

7-) CONDITIONS SPECIALES - REGLEMENT ET CHARGES DE COPROPRIETE

La vente sera consentie sous toutes les charges et conditions tant générales que particulières résultant du règlement de copropriété.

L'ACQUEREUR sera subrogé, activement et passivement, dans tous les droits et obligations résultant tant à son profit qu'à sa charge, des stipulations dudit règlement de copropriété, il en fera son affaire personnelle et les exécutera de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le VENDEUR de la part de qui que ce soit.

Le VENDEUR déclare :

- qu'aucun syndic n'administre la copropriété de l'IMMEUBLE.
- subroger expressément l'ACQUEREUR, qui l'accepte, dans tous les droits et actions susceptibles d'être exercés à l'encontre de toute assemblée des copropriétaires.
- et qu'à sa connaissance, il n'existe pas de travaux en cours ou votés.

DECES

En cas de décès de l'ACQUEREUR, ses héritiers ou ayants droit auront la faculté :

- soit de poursuivre la réalisation de la vente.
- soit de se libérer totalement des engagements résultant des présentes sans indemnité.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **UN MILLION D'EUROS (1.000.000,00 €)**.

Ce prix sera payable comptant le jour de la réitération des présentes 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.

Le Vendeur déclare que le Conseil Municipal a délibéré au vu de l'avis des services fiscaux de la Côte d'Or, conformément au code général des collectivités territoriales.

PLAN DE FINANCEMENT

Pour ordre il est rappelé les modalités de l'opération résultant de la réalisation des présentes:

COUT DE L'OPERATION EN CAS DE REALISATION

- Prix de vente:	1.000.000,00 €
- Frais prévisionnels (sauf à parfaire ou à diminuer notamment en fonction des tarifs et droits en vigueur à ce jour):	
a) Acquisition, soit:	66.400,00 €
b) Prêt, soit:	Mémoire
Montant total de l'opération	<u>1.066.400,00 €</u>

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

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

NOTE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Il a été obtenu en vue des présentes une note de renseignements d'urbanisme délivrée par l'autorité compétente le 26 mars 2007, de laquelle il résulte ce qui suit :

CADRE A : DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Droit de Prémption Urbain

CADRE B : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Zones : UA PSMV

CADRE C : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

AC1. Servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits

AC2. Servitudes de protection des sites et monuments naturels inscrits

PT1. Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques

T7. Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières (aérodromes civils et militaires)

CADRE D : PRESCRIPTIONS D'URBANISME

Périmètre bâtiment historique

CADRE E : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Périmètre archéologique conforme au code

Arrêtés bruit catégorie 3 ; largeur maximale des secteurs : 100m

Monuments historiques 100 mètres

La commune fait partie de la zone à risque d'exposition au plomb

La note de renseignements d'urbanisme ci-dessus visée fera l'objet d'une réactualisation d'ici à la réitération des présentes par acte authentique.

MONUMENT HISTORIQUE - VENTE PAR UNE COLLECTIVITE TERRITORIALE

Il résulte de l'article L.621-22 du Code du patrimoine :

"L'immeuble classé au titre des monuments historiques qui appartient à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un établissement public, ne peut être aliéné qu'après que l'autorité administrative compétente a été appelée à présenter ses observations. Elle devra les présenter dans le délai de deux mois après la notification. L'autorité administrative compétente pourra, dans le délai de cinq ans, faire prononcer la nullité de l'aliénation consentie sans l'accomplissement de cette formalité."

L'autorité administrative compétente a été appelée à présenter ses observations préalablement aux présentes le 21 décembre 2007 ainsi qu'il résulte d'un courrier adressé au Préfet dont copie est demeurée ci-annexée.

CLASSEMENT AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

L'immeuble dont dépendent les droits et biens immobiliers présentement vendus a fait l'objet, d'un classement au titre des monuments historiques par deux arrêtés du ministre de l'Instruction publique et des Beaux-Arts en date des 13 juin 1913 et 14 avril 1917.

Ces arrêtés sont demeurés ci-annexés.

Conséquence d'un immeuble classé monument historique

I. En raison de la situation particulière de L'IMMEUBLE, le VENDEUR informe L'ACQUEREUR des obligations résultant du texte ci-après :

Article 8 de la loi du 31 décembre 1913 :

"...

Les effets du classement suivent l'immeuble classé en quelque main qu'il passe. Quiconque aliène un immeuble classé est tenu de faire connaître à l'acquéreur l'existence du classement. Toute aliénation d'un immeuble classé doit, dans les quinze jours de sa date, être notifiée au Préfet de région par celui qui l'a consentie.

..."

En conséquence, le VENDEUR notifiera la présente mutation sous la forme d'une copie certifiée au Préfet.

II. Le VENDEUR déclare :

- Qu'aucune décision modifiant le classement ne lui a été notifiée ;
- Qu'il n'a pas été mis en demeure d'effectuer des travaux de réparation ou d'entretien de L'IMMEUBLE et que des travaux de cette nature n'ont pas été effectués d'office par les services du ministère de la culture.

III. L'ACQUEREUR s'oblige à observer exactement les prescriptions imposées par la loi aux propriétaires d'immeubles classés comme monuments historiques.

Il ne pourra, notamment, sans autorisation préalable de l'autorité compétente, détruire ou déplacer, en tout ou partie, l'immeuble par lui acquis, le grever de servitude, y adosser des constructions neuves, y faire aucun travail de réparation, de restauration ou de modification quelconque ; et il devra en outre, se conformer aux dispositions de l'article 10-1 du décret du 18 mars 1924 relatives aux formalités d'affichage de l'autorisation obtenue.

Etant ici précisé qu'il résulte de l'article 9 alinéa 1^{er} de la loi du 31 décembre 1913 que : "... l'autorité compétente est le préfet de région, à moins que le ministre chargé de la culture n'ait décidé d'évoquer le dossier".

Il devra, dans tout acte d'aliénation, avertir son acquéreur de l'existence du classement de l'IMMEUBLE et notifier l'aliénation conformément aux règles prescrites.

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 des présentes, sans lesquelles l'ACQUEREUR n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

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 aux présentes, 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.

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.

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.

CONDITIONS PARTICULIERES

Les parties ont convenu des conditions particulières suivantes :

1ent - Statue

Le VENDEUR déclare que la statue existant dans la Chapelle au 1^{er} étage du bâtiment B a fait l'objet d'un dépôt par l'Académie des Sciences. L'ACQUEREUR s'engage à restituer la statue à première demande de l'Académie des Sciences, des Arts et Belles Lettres, ou à toute personne venant aux droits de ladite Académie.

2ent- Obligation propter rem

A titre de charge réelle et perpétuelle qui s'imposera à tous les propriétaires successifs du fonds présentement vendu, cadastré Section BO Numéro 503, il est convenu que la cour intérieure devra être ouverte au public.

Les parties détermineront ultérieurement les conditions d'accès à cette cour, et notamment les horaires d'ouverture ainsi que les modalités d'ouverture et de fermeture de la porte rue des Forges, donnant sur la cour.

Les parties conviennent d'ores et déjà que seule la cour restera accessible, à l'exclusion de l'escalier circulaire extérieur situé à l'Ouest.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique se trouve annexé au présent acte.

Ce dossier de diagnostic technique a été réalisé par BUREAU VERITAS, 16 boulevard Winston Churchill, 21000 DIJON.

Conformément aux dispositions de l'article R. 271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au VENDEUR l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L. 271-6 du Code susvisé.

L'original de cette attestation est ci-annexé.

Le dossier de diagnostic technique comprend :

- le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du Code de la santé publique ;
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du Code de la santé publique ;
- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

De ces différents documents, il résulte notamment :

DECLARATIONS SUR L'AMIANTE

Le VENDEUR déclare :

Que les biens vendus dépendent d'un ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997 et 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. 1334-7 et R. 1334-24 du Code de la santé publique, un constat précisant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, doit être annexé aux présentes.

1°) En ce qui concerne les parties communes :

Les recherches prévues aux articles L. 1334-7 et R. 1334-24 du Code de la santé publique n'ayant pas été effectuées, le constat amiante mentionné audit article n'a pu être annexé aux présentes.

L'ACQUEREUR avoir été parfaitement informé des conséquences de l'absence de ce constat déclarant vouloir en faire son affaire personnelle et renoncer à tout recours ultérieur de ce chef à l'encontre du VENDEUR.

2°) En ce qui concerne les parties privatives :

- un dossier technique "amiante" ayant déjà été constitué, la fiche récapitulative contenue dans ce dossier constitue le constat visé à l'article R. 1334-24 du code susvisé. Une copie de cette fiche est ci-annexée.

- le constat susvisé consiste en un rapport technique établi par BUREAU VERITAS, 16 boulevard Winston Churchill, 21000 DIJON, le 12 janvier 2008, dont il résulte l'absence totale d'amiante.

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique, deux constats de risque d'exposition au plomb de moins d'un an, établis le 21 janvier 2008 par BUREAU VERITAS, 16 boulevard Winston Churchill, 21000 DIJON, concernant l'immeuble 40 rue des Forges, sont ci-après annexés. A ces constats est annexée une notice d'information conforme aux dispositions de l'annexe 3 à l'arrêté du 25 avril 2006 (NOR : SANPO 0620647 A).

Ces constats font apparaître la présence, dans l'immeuble objet des présentes, de facteurs de dégradation, au sens de l'annexe 4 à l'arrêté du 25 avril 2006 (NOR : SANPO 620647 A).

Il est ici rappelé qu'aux termes de l'article L. 1334-9 du Code de la santé publique, si le constat, établi conformément à l'article L. 1334-6, met en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté mentionné à l'article L. 1334-2, les diverses obligations suivantes pèsent sur le propriétaire de l'immeuble ou l'exploitant du local d'hébergement :

- il doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné, en leur remettant une copie du constat (C. santé publ., art. R. 1334-12) ;

- il doit procéder aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants.

- il doit tenir le constat à disposition des agents ou services mentionnés à l'article L. 1421-1 du Code de la santé publique (notamment les médecins inspecteurs de santé publique, les inspecteurs des affaires sanitaires et sociales, et autres fonctionnaires chargés de la prévention des risques sanitaires) ainsi que, le cas échéant, des agents chargés du contrôle de la réglementation du travail et des agents des services de prévention des organismes de sécurité sociale.

Il est précisé par l'article L. 1334-9 précité qu'en cas de location, les travaux incombent au propriétaire bailleur. La non-réalisation desdits travaux par le propriétaire bailleur, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale.

Une copie des constats a été transmise au Préfet en application de l'article L. 1334-10 du Code de la santé publique ainsi que le vendeur en a été informé, conformément aux dispositions de l'article R. 1334-10 alinéa 2 du même code.

A la suite de ce signalement le préfet a la faculté de mettre en oeuvre la procédure prévue par les articles L. 1334-1 à L. 1334-4 du Code de la santé publique :

- il fera procéder à un diagnostic conformément aux dispositions de l'article L.1334-1 alinéa 4 du Code de la santé publique

- si ce diagnostic est positif, le préfet fera connaître au propriétaire de l'immeuble son intention d'effectuer les travaux nécessaires pour supprimer le risque constaté (C. santé publ., art. L. 1334-2);

- si le propriétaire de l'immeuble ne conteste pas la nature des travaux envisagés ceux-ci devront être exécutés par lui dans le mois de la notification du préfet, après qu'il ait fait connaître son intention dans les dix jours de cette même notification;

- la charge de ces travaux pèsera en toute hypothèse sur le propriétaire de l'immeuble auprès duquel le préfet pourra récupérer les frais engagés (C. santé publ., art. L. 1334-4 et R. 1334-7);

- en outre, si l'exécution des travaux nécessite l'évacuation des occupants de l'immeuble, les frais de leur hébergement provisoire devront être également supportés par le propriétaire de l'immeuble (C. santé publ., art. L.1334-4, al. 1er), le délai de réalisation des travaux étant alors porté à trois mois (C. santé publ., art. L.1334-2, al. 2).

Dûment informées de la teneur de cette réglementation et des obligations qu'elle engendre par le notaire soussigné qui leur a remis le texte intégral des articles L. 1334-1 à L. 1334-4 du Code de la santé publique, les parties ont convenu que l'acquéreur prendrait à sa charge le coût des travaux.

L'acquéreur renonce à tout recours ultérieur de ce chef à l'encontre du vendeur. Il supportera le coût de l'hébergement provisoire des occupants de l'immeuble pendant la durée des travaux ; il supportera également tous les inconvénients, notamment les troubles de jouissance pouvant découler de ces travaux, sans pouvoir demander au vendeur aucune indemnité.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'immeuble objet du présent acte entre dans le champ d'application des dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives au diagnostic de performance énergétique.

A ce titre, et conformément à l'article L.134-3 du code susvisé, le VENDEUR a communiqué à l'ACQUEREUR qui le reconnaît, le diagnostic de performance énergétique de moins de 10 ans, établi par BUREAU VERITAS, 16 boulevard Winston Churchill, 21000 DIJON, le 29 janvier 2008, ci-annexé.

Compte tenu du type de bien vendu, le dossier de performance énergétique annexé est de modèle 6.3 conformément à l'arrêté du 15 septembre 2006.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance depuis la délivrance du dossier de performance énergétique susvisé, aucune modification des caractéristiques énergétiques de l'immeuble objet du présent acte n'est intervenue.

L'ACQUEREUR est par ailleurs ici informé que, selon l'article L.271-4, II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

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.

PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le VENDEUR déclare que l'immeuble objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

En effet, il n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat.

Déclaration relative aux sinistres

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).

Sur la commune de DIJON, les arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique pris depuis 1982 sont les suivants :

- Inondations le 11/07/1984 suite à orage de grêle (arrêté du 21 septembre 1984)
- Inondations du 14/03/2001 au 16/03/2001 (arrêté du 27 avril 2001)
- Mouvement de terrain / tassements différentiels - Sécheresse du 01/07 au 30/09/2003 (arrêté du 11 janvier 2005).

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 où l'information du public est obligatoire, et qu'elle est concernée par les risques industriels des Raffineries du Midi et Silo Grandes Minoteries.

ASSAINISSEMENT

Le VENDEUR déclare qu'il existe un réseau public d'assainissement et que l'immeuble objet des présentes y est raccordé, ce qui est confirmé par les services du Syndicat Mixte Dijonnais aux termes d'un courrier en date du 8 juin 2007, demeuré annexé aux présentes.

REGULARISATION

Les présentes seront régularisées par acte authentique reçu par Maître Boris MUGNERET, notaire à DIJON, 23 rue Jacques Cellierier, choisi d'un commun accord par les parties.

La signature de cet acte ne pourra avoir lieu, que si le notaire susnommé est détenteur du montant du prix de vente, ainsi que des frais d'acquisition et de prise de garantie éventuelle.

Cet acte devra être régularisé au plus tard le **30 novembre 2008**.

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 15 décembre 2008.

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

Il n'est versé aucun dépôt de garantie.

INTERDICTIONS AU VENDEUR

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

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

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

POUVOIRS

VENDEUR et ACQUEREUR donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de l'étude du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser les présentes 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 de l'office notarial - Me Boris MUGNERET Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "Jacques LAUREAU, Philippe CLEON et Boris MUGNERET, Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial à DIJON, 23 rue Jacques Cellerier, soussigné, - Tél : 03.80.58.56.00. 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 l'étude de Maître Boris MUGNERET, notaire à DIJON chargé de recevoir l'acte authentique.

Fait en un seul exemplaire original sur 18 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 des présentes.

A DIJON

Le 10 juillet 2008.

Le VENDEUR

L'ACQUEREUR