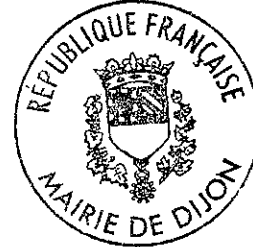


EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**Conseil Municipal de la Ville de Dijon****Séance du 31 janvier 2011****MAIRIE DE DIJON**

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

OBJET**DE LA DELIBERATION**

Logement à loyer modéré - Foyer des Tulipes - 39 rue du Tire-Pesseau - Cession du site par promesse synallagmatique de vente à Villéo

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

Mesdames, Messieurs,

La Ville est propriétaire du Foyer des Tulipes situé 39, rue du Tire-Pesseau, dédié à l'hébergement des personnes âgées. Depuis plusieurs années, cet établissement fait l'objet d'une sous-occupation récurrente, due à l'impossibilité de répondre au souhait des résidents d'un maintien dans les lieux en cas de survenance de la dépendance. L'inadaptation de ce bâtiment est liée à la fois à sa configuration structurelle, rendant très difficile la mise aux normes imposées pour l'accueil de personnes dépendantes et à la topographie du site, présentant de réelles contraintes d'accessibilité.

Compte tenu de ces éléments, les résidents ont tous aujourd'hui été réorientés vers les trois établissements de personnes âgées dépendantes de Dijon. La fermeture administrative de l'établissement a été prononcée le 1er juillet dernier par le Conseil d'Administration du Centre Communal d'Action Sociale.

Afin de contribuer au développement de la mixité sociale et de la mixité économique, nécessaires à la cohésion du quartier de la Fontaine d'Ouche et dans le cadre de sa politique en faveur de la production de logements à loyer modéré, la Ville a souhaité la reconversion de ce foyer en immeuble d'habitation. Il est ainsi proposé sa cession au profit de Villéo, pour la réalisation de 51 logements.

Le projet proposé par Villéo répond aux objectifs de la Ville en matière d'habitat durable, d'économies d'énergie et de maîtrise des charges, en s'inscrivant dans une démarche de certification de bâtiment à basse consommation d'énergie (BBC) Rénovation Effinergie.

Pour correspondre aux besoins de diversité et d'équilibre dans l'offre locative du quartier, ainsi qu'aux attentes de la Ville, cette opération d'acquisition-amélioration privilégie les petites typologies, T2 et T3. Elle offre ainsi les conditions d'un accueil de personnes seules ou de jeunes ménages, dans le cadre d'un accès au logement ou d'un parcours résidentiel. Cette opération répond en outre aux besoins formulés notamment par des agents relevant des fonctions publiques territoriales.

Pour répondre à ces enjeux, les produits proposés seront de type PLUS et PLAI et il est proposé que la Ville bénéficie d'un contingent de réservation à hauteur de 40 % du programme, à l'appui d'une convention de réservation, qui sera établie courant 2011.

Enfin, il est précisé que l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine a réservé une suite favorable à la demande de dérogation formulée par la Ville et que ce projet de reconversion pourra ainsi bénéficier du conventionnement.

Il est proposé de céder ce bâtiment avec une emprise foncière de l'ordre de 2 600 m², moyennant le montant de 2 000 000 €, inférieur à l'évaluation de France Domaine d'un montant de 2 320 000 €, compte tenu de l'ensemble des caractéristiques de cette opération et en considération du contingent de réservation attribué à la Ville, en application des dispositions de l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

La vente se traduira par l'établissement d'une promesse synallagmatique de vente assortie d'une condition suspensive liée à l'obtention du permis de construire devenu définitif par l'absence de recours des tiers et de retrait administratif.

Il est également précisé que la Ville bénéficiera d'une servitude de passage et que les frais du découpage parcellaire sont à la charge de l'acquéreur.

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

1- décider la cession à Villéo - 28, boulevard Clemenceau - 21000 Dijon, d'un tènement foncier d'environ 2 600 m² situé 39, rue du Tire-Pesseau, cadastré section EK n°200p, sur lequel est édifié le Foyer des Tulipes ;

2- solliciter un contingent de réservation des logements à hauteur de 40 % du programme ;

3- dire que la cession interviendra moyennant le montant de 2 000 000 €, compte tenu du contingent de réservation, en application des dispositions de l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

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

5- dire qu'il sera procédé à cette cession par acte administratif ;

6- m'autoriser à solliciter toute subvention susceptible d'être attribuée pour cette opération, notamment auprès de la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise ;

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

RAPPORT ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

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



Alain MILLOT

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Déposé le :

- 4 FEV. 2011



PUBLIÉ LE 8/02/2011

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

ENTRE

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

Représentée par :

Monsieur Georges MAGLICA, Adjoint au Maire de Dijon, délégué aux Finances,

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

Spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal de DIJON, en date du 31 janvier 2011, déposée en Préfecture de la Côte d'Or le ++++.

Ci-après dénommée LE VENDEUR

ET

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

Représentée par :

Monsieur Emmanuel PICARD, agissant en qualité de Directeur Général de la société, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 13 décembre 2005, dont un extrait copie certifiée conforme est demeuré ci-annexé,

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

Ci-après dénommée l'ACQUEREUR

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, le bien désigné ci-dessous, tel qu'il existe, avec tous droits immobiliers et tous immeubles par destination qui en dépendent, généralement appelé ci-après l'Immeuble ou le Bâtiment, sans aucune exception ni réserve.

DESIGNATION

Une propriété bâtie située à DIJON 39 rue du Tire-Pesseau cadastrée section EK n° 200p, pour une emprise de l'ordre de 2 600 m² telle que figurant sous teinte grisée au plan ci-annexé, cette propriété étant constituée de l'ancien foyer-logement « Foyer des Tulipes », que l'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître, pour l'avoir visitée et s'être entouré de toutes les garanties et éléments d'informations nécessaires, en vue des présentes.

DIVISION

Le découpage parcellaire sera établi par un géomètre-expert, à la charge et aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

Il résulte de ce document que :

- l'emprise cédée est cadastrée section EK n° ++++ pour une contenance de ++++ m²
- la parcelle cadastrée section EK n° ++++ pour une contenance de ++++ m² restant la propriété du VENDEUR

DROIT DE PROPRIETE - EFFET RELATIF

Le VENDEUR est propriétaire de l'immeuble vendu en vertu d'un acte administratif en date du 31 mai 2005 publié au 1er Bureau des Hypothèques de Dijon le 30 juin 2005 volume 2005 P n° 6379.

PROPRIETE – JOUISSANCE

En cas de réalisation de toutes les conditions suspensives ci-après, l'ACQUEREUR aura la propriété du bien vendu à compter du jour de la réitération des présentes par acte administratif de vente. L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, l'immeuble étant libre de toute location ou occupation.

Le VENDEUR autorise dès à présent l'ACQUEREUR à effectuer, ou faire effectuer, à ses frais, risques et périls, tous sondages, études, expertises et démarches utiles à la réalisation de l'opération d'acquisition-amélioration. L'ACQUEREUR devra en informer préalablement le VENDEUR, dans un délai suffisant, à charge pour l'ACQUEREUR de remettre les lieux en l'état si la vente n'est pas réitérée du fait de la non réalisation d'une des conditions ci-après.

Aucune prorogation de la présente promesse ne pourra être sollicitée à seule fin de réaliser des sondages, études, expertises et autres démarches ou en raison de leurs résultats.

Le VENDEUR autorise dès à présent l'ACQUEREUR à effectuer, ou faire effectuer, toutes démarches auprès de toutes administrations concernées, ainsi qu'à déposer toutes demandes de permis de construire, de certificats d'urbanisme ou autre, le tout aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

Aux fins ci-dessus énoncées, le VENDEUR donne expressément à l'ACQUEREUR tous mandats et s'engage à signer tous documents nécessaires, ainsi qu'à participer à toute demande pour laquelle son concours serait nécessaire.

Par ailleurs, le VENDEUR autorise l'ACQUEREUR à implanter tout panneau d'affichage et/ou d'information, selon des prescriptions à définir entre les parties. L'ACQUEREUR s'il entend user de cette autorisation, devra en informer par écrit le VENDEUR en précisant la nature des installations projetées et leur implantation sur le site. Dans ce cas, l'ACQUEREUR devra garantir le VENDEUR de toutes les conséquences qui pourraient résulter de cette implantation, notamment vis à vis des tiers, afin qu'il ne soit ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente est faite sous les charges et conditions que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE

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

Le VENDEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

Pour le cas où le VENDEUR serait un professionnel de l'immobilier, la clause d'exonération des vices cachés ne pourra pas s'appliquer. Il devra en outre garantir à l'acquéreur la contenance indiquée à un vingtième près ainsi qu'il est prévu à l'article 1619 du Code civil.

2-) SERVITUDES

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

DECLARATION DU VENDEUR :

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

3-) ASSURANCES

En dérogation aux dispositions de l'article L. 121-10 du Code des

Assurances, l'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances multirisques couvrant notamment les risques incendie de l'Immeuble vendu, ne souhaitant pas que les polices en cours soient transférées à son profit et le VENDEUR faisant son affaire personnelle de leur résiliation.

4-) QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'ACQUEREUR acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'Immeuble peut et pourra être assujetti, étant précisé à ce sujet que dès à présent l'ACQUEREUR s'engage à rembourser, prorata temporis, la fraction lui incombant de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, à la première réquisition du VENDEUR, tant que l'avertissement correspondant ne lui sera pas adressé à son nom propre.

5-) ABONNEMENTS DIVERS

Le VENDEUR résiliera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité s'ils existent.

Il est précisé que le bâtiment fait l'objet d'un raccordement au réseau de chaleur urbain, que l'ACQUEREUR s'oblige à conserver.

Il est également précisé que le bâtiment fait l'objet d'une surveillance par un système d'alarme, qui sera maintenu par le VENDEUR jusqu'au transfert de propriété. A compter du transfert de propriété, le VENDEUR laissera en place le dispositif d'alarme, l'ACQUEREUR s'engageant alors à relier ce dispositif à un PC sécurité privé dans les délais les plus brefs. Le dispositif sera restitué au VENDEUR dès lors que les travaux d'aménagement du bâtiment auront débuté.

CONDITIONS PARTICULIERES

1- ATTENTES DE LA VILLE DE DIJON EN MATIERE DE PROGRAMMATION

L'ACQUEREUR réalisera une opération d'acquisition-amélioration afin de permettre la reconversion du Bâtiment et la production de 51 logements locatifs à loyer modéré, représentant une surface habitable totale de l'ordre de 3 021 m².

La typologie des logements sera la suivante :

- 4 T1 bis
- 16 T2
- 30 T3
- 1 T4

Les logements devront relever à hauteur de 80 % d'un financement PLUS et à hauteur de 20 % d'un financement PLAI.

Tout changement envisagé dans les éléments précités devra faire l'objet d'une demande préalable et d'un accord exprès du VENDEUR, quelle que soit la

date à laquelle un changement est envisagé.

La livraison des logements aura lieu au plus tard en octobre 2012.

2 - ATTENTES DE LA VILLE EN MATIERE D'ECO-PROJET

Cette opération doit s'inscrire dans la certification labellisée « Bâtiment Basse Consommation » (BBC) Rénovation Effinergie, mise en œuvre à l'appui du certificateur CERQUAL.

Concernant la collecte des ordures ménagères, le système sera conforme aux dispositions mises en œuvre par la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise en matière de tri des déchets à la source.

Cette opération devra intégrer toutes caractéristiques permettant de répondre aux objectifs d'économie d'énergie et de maîtrise des charges.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix total et définitif de Deux millions d'euros (2 000 000 €).

Ce prix sera payable comptant le jour de la réitération du présent acte en acte authentique, entre les mains du Trésorier Municipal.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

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

VENTE PAR UNE COMMUNE

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain prévu par les articles L.211-1 et L. 213-1 du Code de l'urbanisme, le bénéficiaire du droit de préemption étant le vendeur.

CONDITIONS SUSPENSIVES

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

1 - URBANISME

Le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme et le certificat

d'alignement et de voirie ne devront révéler l'existence (par rapport à la situation actuelle ou aux déclarations du VENDEUR) d'aucune servitude susceptible de modifier notablement la configuration des lieux ou le proche environnement de l'IMMEUBLE, de le déprécier gravement ou de le rendre impropre à la destination que l'ACQUEREUR envisage de lui donner.

2 - PREEMPTION

Tous organismes ou collectivités publics ou privés et toutes personnes physiques et morales titulaires d'un droit de préemption auront renoncé à exercer ce droit.

Si le bénéficiaire d'un droit de préemption déclarait exercer son droit aux prix et conditions fixés au présent acte, VENDEUR et ACQUEREUR reconnaissent que le présent acte serait caduc, sans indemnité de part et d'autre.

Si le bénéficiaire d'un de ces droits de préemption décidait de faire valoir son droit, soit en discutant le prix ou les conditions de la vente, soit en exerçant son droit de préemption partiel, en application des textes ou conventions les régissant, les présentes deviendront caduques et les soussignés seront déliés, sans indemnité de part et d'autre, de leurs engagements réciproques. Dans ce cas, le VENDEUR aura alors le choix soit de retirer l'immeuble de la vente soit de prendre les accords que bon lui semblera avec le titulaire du droit de préemption, sans que l'ACQUEREUR puisse discuter la décision prise par le VENDEUR, ni inquiéter celui-ci à ce sujet.

3 - SERVITUDES - HYPOTHEQUES

Les titres et l'état hypothécaire ne devront révéler aucune servitude conventionnelle ou légale à l'exception de celle qui aurait pu être déclarée au présent acte, ni l'existence d'hypothèques ou autres sûretés que le prix de la vente ne permettrait pas de rembourser intégralement en principal, intérêts et accessoires.

4 - ACTION EN REDUCTION OU REVENDICATION

L'origine de propriété doit être trentenaire et ne révéler aucune cause susceptible d'entraîner l'éviction de l'ACQUEREUR.

5 - PERMIS DE CONSTRUIRE

Que l'ACQUEREUR obtienne un permis de construire pour cette opération d'acquisition-amélioration de 51 logements, devenu définitif par l'absence de retrait administratif et de recours des tiers tant gracieux que contentieux ou hiérarchique dans les délais légaux augmentés du délai de notification de quinze jours prévu à l'article R 600-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour la réalisation de cette condition, l'ACQUEREUR s'engage à faire

procéder à l'affichage du permis d'aménager dans les 15 jours de sa notification dans les formes prévues à l'article R.424-15 du Code de l'urbanisme et à faire réaliser par huissier trois constats d'affichage : le premier à la date de l'affichage, le deuxième un mois à compter de l'affichage et le troisième deux mois à compter de l'affichage. Ces constats seront communiqués au VENDEUR.

L'ACQUEREUR s'oblige à déposer un dossier complet de demande de permis de construire au plus tard le 15 février 2011.

En cas de recours d'un tiers contre le permis de construire, soit recours en annulation, soit recours en suspension, l'ACQUEREUR sera tenu d'informer le VENDEUR de tout recours en lui produisant une copie certifiée conforme des pièces y afférentes dans les huit jours de leur réception, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception. Au cas où l'ACQUEREUR ne respecterait pas son obligation d'information, le VENDEUR sera délié de tout engagement quelconque sans indemnités de part ni d'autre.

Etant ici précisé que tout retard administratif dans l'instruction des autorisations ci-dessus visées, n'ouvrira droit à aucune indemnité au profit de l'ACQUEREUR et aura pour effet de proroger d'autant les présentes sans que cette prorogation ne puisse excéder trois (3) mois. Le dépôt d'un ou plusieurs permis modificatifs sera réputé sans incidence sur la réalisation des conditions suspensives susvisées et ne pourra donc reporter la réalisation de la vente.

6 - CONTINGENT DE RESERVATION

L'ACQUEREUR s'oblige à consentir au profit du VENDEUR un contingent de réservation à hauteur de 40 % du nombre total des logements.

Les modalités de mise en oeuvre de ce contingent feront l'objet d'une convention de réservation à intervenir dans le courant de l'année 2011.

L'ACQUEREUR reconnaît que ce quota de réservation a été régulièrement accepté en contrepartie d'un prix de vente de l'immeuble inférieur à l'évaluation de France Domaine et déclare consentir ce contingent dans les conditions précitées, sans pouvoir réclamer aucune autre contrepartie, de quelque nature que ce soit., la décote foncière constituant la contrepartie visée à l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

7 - SERVITUDE DE PASSAGE

L'ACQUEREUR s'oblige à consentir au profit du VENDEUR, à titre perpétuel, une servitude de passage telle que figurant sous pointillés au plan ci-annexé, d'une largeur de l'ordre de 3,50 mètres, prolongée d'un tourne-bride, pour une contenance totale de l'ordre de 300 m².

Cette servitude bénéficiera à l'emprise en nature de talus et d'espaces verts restant propriété du VENDEUR et a pour objet de permettre le passage de

tous véhicules d'entretien, ainsi que l'accès à ladite emprise.

8 - SUBVENTIONS

Obtention par l'ACQUEREUR de la décision de financement au titre de la Délégation des aides à la pierre, ainsi que d'une délibération du Conseil de Communauté de l'Agglomération Dijonnaise relative à l'attribution des subventions dues pour cette opération au titre du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2009-2014 de l'agglomération dijonnaise.

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le VENDEUR déclare :

- que l'immeuble objet du présent acte n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique.
- qu'à sa connaissance, aucun occupant de l'immeuble objet du présent acte n'a été atteint de saturnisme.
- qu'il n'a en outre reçu aucune notification de la part du préfet du département tendant à l'établissement d'un diagnostic de l'immeuble objet des présentes en vue de déterminer s'il présente un risque d'exposition au plomb pour ses occupants.

DECLARATIONS SUR L'AMIANTE

Le VENDEUR déclare que les immeubles vendus ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997, ils entrent dans le champ d'application des dispositions des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

En conséquence, est demeuré ci-annexé 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. L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance et dispense le VENDEUR de l'établissement de tout nouveau diagnostic, l'Immeuble étant destiné à faire l'objet d'une complète réhabilitation.

ETAT DE L'IMMEUBLE - TERMITES

Le VENDEUR déclare qu'à ce jour l'immeuble vendu n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article L.133-5 du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble, à ce jour ou dans le passé.

INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ, INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE, DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

L'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation complète,

L'ACQUEREUR dispense le VENDEUR de l'établissement des diagnostics correspondants.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

1°) Rappel des textes

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

Il est rappelé également que :

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

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

2°) Déclarations du VENDEUR - Etat des risques

Le VENDEUR déclare que :

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

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

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

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

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

3°) Déclarations de l'ACQUEREUR

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

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

REGULARISATION

La vente sera régularisée par acte administratif, au plus tard le 1er décembre 2011.

L'ACQUEREUR s'engage à avoir accompli pour cette date toutes les démarches et/ou procédures lui permettant le paiement du prix, lequel doit intervenir à la signature dudit acte.

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

Il n'est versé aucun dépôt de garantie.

CLAUSE PENALE

Si l'ACQUEREUR ne veut ou ne peut réitérer le présent acte par acte authentique, bien que les conditions suspensives soient réalisées, il sera redevable envers le VENDEUR, à titre de clause pénale, d'une indemnité d'ores et déjà fixée à 10 % du prix de vente.

Sous réserve du versement de cette somme, le VENDEUR renonce d'ores et déjà à tout autre recours.

Observation étant ici faite qu'aux termes du second alinéa de l'article 1152 du Code civil ci-après littéralement rapportés : "*Le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la peine qui a été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire.*"

INTERDICTIONS AU VENDEUR

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

- toute aliénation totale ou partielle de l'immeuble vendu, ainsi que de l'hypothéquer ou de le grever d'une charge réelle quelconque;
- de faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux

quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect des biens immobiliers dont il s'agit.

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

RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

Les soussignés reconnaissent avoir été avertis 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.

FRAIS

L'ACQUEREUR supportera tous les frais, droits et honoraires de l'acte authentique de réalisation et de ses suites.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile, savoir :

- le VENDEUR, en l'Hôtel de Ville ;
- l'ACQUEREUR, en son siège social sus-indiqué.

Fait en un seul exemplaire original

A DIJON

Le

Le VENDEUR

L'ACQUEREUR

