

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 et aux Affaires juridiques, agissant en vertu d'un arrêté municipal du 27 mars 2018, déposé en Préfecture de la Côte d'Or le 04 avril 2018, spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal de Dijon en date du 16 décembre 2019, déposée en Préfecture de la Côte d'Or le xx décembre 2019, dont un extrait est ci-annexé.

Ci-après dénommée LE VENDEUR

ET

La SCCV «Paul Krüger » dont le siège social est situé 55 avenue Paul Krüger à Villeurbanne (69100), identifiée sous le numéro SIREN xx et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de xx.

Représentée par :

Monsieur Laurent PUTZU, Directeur, spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu de xx

Ci-après dénommée L'ACQUEREUR

Il est convenu ce qui suit :

Le VENDEUR en s'obligeant aux conditions générales et particulières 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 qui en dépendent, sans aucune exception ni réserve.

DESIGNATION

Ville de Dijon (Côte d'Or)

Un terrain à bâtir situé 29-29 Bis boulevard Thiers et 1-5 rue Ledru Rollin, cadastré section BM n°629 de 45 m², n°628 de 105 m² et n°216 de 410 m².

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaite connaissance, pour s'être entouré de toutes les garanties et éléments d'informations nécessaires, en vue des présentes.

BORNAGE

L'ACQUEREUR déclare vouloir destiner ce tènement foncier à la construction d'un immeuble à usage d'habitation. Le VENDEUR déclare que ledit terrain n'a pas fait l'objet d'un bornage. Celui-ci sera effectué à la diligence et aux frais de l'ACQUEREUR, préalablement à la réitération des présentes par acte authentique.

DROIT DE PROPRIETE - EFFET RELATIF

Le VENDEUR déclare être propriétaire du bien vendu pour l'avoir acquis aux termes des actes suivants :

- parcelle BM n°628 : acte notarié en date du 29 septembre 1994 reçu par Me Hubert Jouffroy, notaire à Dijon, publié au fichier immobilier de Dijon le 07 octobre 1994 volume 94P n°10544
- parcelle BM n°216 : acte notarié en date du 02 août 1995 reçu par Me Jacques Laureau, notaire à Dijon, publié au fichier immobilier de Dijon le 09 août 1995 volume 95P n°8262
- parcelle BM n°629 : acte administratif en date du 18 janvier 2018 publié au fichier immobilier de Dijon le 18 janvier 2018 volume 2018P n°634

PROPRIETE – JOUISSANCE

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

Le VENDEUR autorise l'ACQUEREUR à effectuer, ou faire effectuer, à ses frais, risques et responsabilité exclusifs, tous sondages, études, expertises et démarches utiles à la réalisation de l'opération de construction. Il appartiendra à l'ACQUEREUR de prendre contact avec les différents gestionnaires de réseaux et de prendre toutes mesures de sécurisation nécessaires, pendant les interventions, comme après leur achèvement.

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.

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.

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

Le bien 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 ou le sous-sol.

2- SERVITUDES

L'ACQUEREUR profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien 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 le bien vendu, à l'exception des servitudes ci-après relatées et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la configuration des biens, de la loi, des règles d'urbanisme ou des titres de propriété.

RAPPEL DE SERVITUDES : ci-après est littéralement relatée la clause contenue dans l'acte notarié de vente reçu par Me Marcel Jouffroy le 03 novembre 1967, publié au service de la publicité foncière de Dijon le 27 novembre 1967 volume 3512 n°9, figurant dans l'origine de propriété de la parcelle cadastrée section BM n°629 :

« A ce sujet, les vendeurs déclarent que la vente de l'immeuble faisant l'objet des présentes et à eux consentie par M. Roger Truchot, ainsi qu'il a été dit plus haut, dans l'origine de propriété, a été faite sous diverses conditions et notamment sous celles suivantes ci-après littéralement rapportées :

1- au cas où l'acquéreur voudrait démolir ce qui existe actuellement en vue de la reconstruction, il devrait faire sa nouvelle construction à une distance de l'immeuble n° 27 au moins égale à celle qui existe aujourd'hui entre le n° 27 et la construction du n° 29

2- en tout état de cause, les jours existant dans la façade Est du n° 27 pourront subsister comme par le passé. »

Est également ci-après littéralement relatée la clause contenue dans l'acte notarié de vente reçu par Me Marcel Jouffroy le 1er août 1947, figurant dans l'origine de propriété de la parcelle cadastrée section BM n°628 :

« 1- au cas où l'acquéreur voudrait démolir ce qui existe actuellement en vue de la reconstruction, il devrait faire sa nouvelle construction à une distance

de l'immeuble n° 27 au moins égale à celle qui existe aujourd'hui entre le n° 27 et la construction du n° 29.

2- en tout état de cause, les jours existant dans la façade Est du n° 27 pourront subsister comme par le passé. »

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, 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 le bien vendu peut et pourra être assujéti, étant précisé que l'ACQUEREUR s'engage à rembourser, prorata temporis, la fraction lui incombant des taxes et impôts ainsi concernés, 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 procédera, à ses frais, au démantèlement de tous les réseaux qui seraient encore existants.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de cession définitif de CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (175 000 €) hors taxe, augmenté le cas échéant de la TVA applicable au taux en vigueur.

Ce prix sera payable en intégralité le jour de la signature de l'acte authentique de vente réitérant les présentes.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

La présente vente n'entre pas dans le champ d'application des plus-values, le VENDEUR étant une collectivité publique non soumise à la loi portant imposition sur les plus-values immobilières des particuliers.

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 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 devront renoncer 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 celles déclarées aux présentes, 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

L'ACQUEREUR doit obtenir un permis de construire pour la construction d'un programme immobilier de 13 logements, d'une surface de plancher totale maximum de 834 m², composé de logements d'une typologie T2, T3 et T4, dédié à l'accession libre à la propriété.

Le permis de construire obtenu devra, pour que la condition soit considérée comme réalisée, être purgé de tous recours et retrait, à savoir, ne pas faire l'objet :

– d'un retrait administratif dans un délai de 3 mois à compter de sa délivrance

- et/ou d'un recours de tiers, tant gracieux que contentieux, dans un délai de 2 mois à compter de l'affichage du permis de construire
- et/ou d'un recours hiérarchique préfectoral dans un délai de 2 mois à compter de sa réception en Préfecture

Pour la réalisation de cette condition, l'ACQUEREUR s'engage à faire procéder à l'affichage du permis de construire dans les formes prévues à l'article R.424-15 du Code de l'urbanisme et à faire réaliser par huissier les trois constats d'affichage suivants, qui devront être communiqués au VENDEUR : à la date de l'affichage, 1 mois à compter de l'affichage, 2 mois à compter de l'affichage.

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

Les parties conviennent que la condition suspensive d'obtention d'un permis de construire définitif devra être réalisée au plus tard le 30 avril 2020.

Etant ici précisé que tout retard administratif dans l'instruction du permis de construire, 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.

Si le permis de construire fait l'objet soit d'un recours gracieux ou contentieux, soit d'un retrait, soit d'un déféré préfectoral, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes seront automatiquement prorogées, sans formalité préalable, de la durée nécessaire, sans que ce délai puisse dépasser 5 ans.

6 - COMMERCIALISATION

L'ACQUEREUR devra avoir procédé à la commercialisation des logements à hauteur de 50 % du chiffre d'affaire total escompté. L'ACQUEREUR s'engage à transmettre au VENDEUR l'ensemble des justificatifs et bilans financiers nécessaires.

Il s'engage à mettre en œuvre toutes les démarches, actions de communication et actions de promotions nécessaires à la réalisation de cette condition et à transmettre au VENDEUR les justificatifs correspondants.

Cette condition suspensive devra être réalisée dans un délai maximal d'une année, à compter de l'obtention du permis de construire purgé de tous recours.

ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES

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.

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. »

Le VENDEUR déclare que :

La commune de Dijon est située dans le périmètre d'un plan de prévention de risques naturels approuvé par arrêté préfectoral du 07 décembre 2015, couvrant notamment les risques d'inondations (par débordement de l'Ouche et du Suzon, ruissellements/ravinements sur les versants et inondations associées), de mouvements et glissements 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 approuvé par arrêté préfectoral du 28 novembre 2016.

Le tènement foncier est situé dans une commune de sismicité : zone 1.

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

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le BAILLEUR des sept arrêtés de catastrophe naturelle dont la commune de Dijon a fait l'objet, à savoir : arrêté du 21 septembre 1984 suite à des inondations après orage de grêle, arrêté du 27 avril 2001 suite à des inondations, arrêté du 11 janvier 2005 suite à un retrait/gonflement des argiles suite à la sécheresse, arrêté du 09 février 2009 suite à des inondations, arrêté du 18 mai 2009 suite à des inondations, arrêté du 20 juin 2013 suite à des inondations et coulées de boues, arrêté du 20 juin 2013 suite à des inondations et crues.

Il déclare avoir parfaite connaissance de cette situation et s'interdire tout recours contre le VENDEUR à ce sujet.

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, le bien vendu 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.

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 du tènement foncier au regard de ces plans de protection.

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

ENVIRONNEMENT

En application des dispositions du Code de l'Environnement, le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, le tènement foncier objet des présentes n'a jamais supporté une exploitation soumise à déclaration ou à autorisation dans le cadre des dispositions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Il a été procédé aux consultations suivantes :

- base des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS)
- base des données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués (BASOL)
- base de données GEORISQUES
- base des installations classées soumises à autorisation ou déclaration du ministère de l'environnement

ETUDES DE SOLS

L'ACQUEREUR déclare avoir fait procéder, à ses frais et sous sa responsabilité, aux sondages, diagnostics, études environnementales et géotechniques concernant le bien objet de la présente promesse de vente.

Il déclare prendre acte et faire son affaire personnelle des résultats et conclusions de ces études, ainsi que s'interdire tous recours ultérieurs contre le VENDEUR, de quelque nature que ce soit et pour quelque raison que ce soit.

REGULARISATION

La vente sera régularisée par acte authentique, au plus tard le 30 avril 2021.

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

Toutefois, les parties conviennent que le délai de réitération pourra être prorogé pour une durée maximum de 3 mois, en cas de retard administratif dans l'instruction du permis de construire.

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

Il n'est versé aucun dépôt de garantie.

CLAUSE PENALE

Si l'ACQUEREUR ne veut ou ne peut réitérer les présentes 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 réitération des présentes, le VENDEUR s'interdit:

- toute aliénation totale ou partielle du tènement foncier, 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'en affecter la nature ou la consistance.

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 parties déclarent être averties de l'intérêt qu'elles ont à faire publier le présent accord au service de publicité foncière pour le rendre opposable aux tiers et déclarent cependant renoncer expressément à cette formalité.

FRAIS

L'ACQUEREUR supportera tous les frais et droits de l'acte authentique de réitération des présentes et de ses suites.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que les présentes expriment l'intégralité du prix convenu et qu'elles sont informées 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 deux exemplaires originaux

A DIJON

Le

**Le VENDEUR
M. Georges MAGLICA**

**L'ACQUEREUR
M. Laurent PUTZU**

