

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE**VILLE DE DIJON****/****GHITTI SAS**

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).

VENDEUR

La **COMMUNE DE DIJON**, personne morale de droit public située dans le département de la Côte d'Or, dont l'adresse est à DIJON (21000), place de la Libération, identifiée au SIREN sous le numéro 212102313.

ACQUÉREUR

La Société dénommée **GHITTI SAS**, Société par actions simplifiée au capital de 120000,00 €, dont le siège est à DAIX (21121), Ferme de Changey, identifiée au SIREN sous le numéro 384 920 146 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'ACQUEREUR aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente. Il est précisé à l'ACQUEREUR que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et qu'en totalité et en pleine propriété, elle ne pourra pas être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que jusqu'au _____, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente, et en toute hypothèse avant la réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées aux présentes.

Il est fait observer que la faculté de substituer un tiers ne constitue pas une cession de créance.

Les PARTIES sont informées que suite à l'exercice de cette faculté le présent avant-contrat obligera le VENDEUR et la personne substituée dans tous ses termes.

Dans la mesure où les présentes entreraient dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'ACQUEREUR initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite l'ACQUEREUR initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé.

QUOTITES ACQUISES

La société GHITTI SAS acquiert la pleine propriété du BIEN.

CAPACITE

Les PARTIES, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire,
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

L'ACQUEREUR déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITÉ

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant l'ACQUEREUR :

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

PRESENCE – REPRESENTATION

- La COMMUNE DE DIJON est représentée à l'acte par Monsieur Georges MAGLICA,

Agissant en vertu d'une délégation de fonctions en date du 27 mars 2018 transmise en Préfecture de la Côte d'Or le 4 avril 2018.

Et spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du +++, télétransmise à la Préfecture de la Côte d'Or le +++, dont une ampliation est annexée.

- La Société dénommée GHITTI SAS est représentée à l'acte par Monsieur Thomas GHITTI, agissant en qualité de Président du Conseil d'Administration de ladite société ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que des statuts.

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du télétransmise à la Préfecture de Côte d'Or le , dont une ampliation est annexée.

La délibération a été prise après avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du 15 avril 2019.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,

ABSENCE DE CLASSEMENT

L'acquisition du BIEN n'a pas été suivie de son affectation à l'usage du public ou d'un service public.

Le BIEN fait en conséquence partie du domaine privé de la collectivité.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

Le VENDEUR vend en pleine propriété, sous réserve de l'accomplissement des conditions stipulées aux présentes, à l'ACQUEREUR, le BIEN dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A DIJON (CÔTE-D'OR) 21000 Avenue de Langres, Rue Edmé Verniquet,

Un terrain à bâtir d'une superficie d'environ 13.500 m² à prendre dans les parcelles cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Surface
AP	208	63 av de Langres	00 ha 09 a 02 ca
AP	435	61 av de Langres	00 ha 12 a 76 ca
AP	401	Rte de Langres	00 ha 03 a 94 ca
AP	402	Rte de Langres	00 ha 11 a 32 ca
AP	431	33 av de Langres	00 ha 11 a 37 ca
AP	429	29 av de Langres	00 ha 11 a 32 ca
AP	210	Rte de Langres	00 ha 02 a 39 ca
AP	211	57 av de Langres	00 ha 08 a 10 ca
AP	212	Rte de Langres	00 ha 05 a 99 ca
AP	213	53 av de Langres	00 ha 06 a 44 ca
AP	214	51 av de Langres	00 ha 04 a 96 ca
AP	215	47 av de Langres	00 ha 04 a 34 ca
AP	219	41 av de Langres	00 ha 07 a 15 ca
AP	220	39 av de Langres	00 ha 06 a 85 ca
AP	221	Rte de Langres	00 ha 09 a 81 ca
AP	222	35 av de Langres	00 ha 08 a 42 ca
AP	425	Rte de Langres	00 ha 12 a 02 ca
AP	189	Rue Edmé Verniquet	00 ha 03 a 39 ca
AP	188	Rue Edmé Verniquet	00 ha 09 a 85 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Division cadastrale à effectuer

Il est ici précisé que les parcelles cadastrées :

- section AP numéro 208
- section AP numéro 210
- section AP numéro 211
- section AP numéro 212
- section AP numéro 213
- section AP numéro 214
- section AP numéro 219
- section AP numéro 220
- section AP numéro 221
- section AP numéro 222
- section AP numéro 429
- section AP numéro 189

Seront divisées afin d'en distraire partie de la contenance vendue et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du VENDEUR par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

Cette division s'effectuera conformément au plan établi et approuvé par les PARTIES, lequel est annexé.

Bâtiments destinés à être démolis

Il est ici précisé que les parcelles cadastrées :

- section AP numéro 211
- section AP numéro 401

Supportent chacune un ou plusieurs bâtiments destinés par l'**ACQUEREUR** à être démolis, en vertu du permis de construire valant permis de démolir objet de l'une des conditions suspensives ci-après visées.

Il est précisé que le maître d'ouvrage d'une opération de démolition de bâtiment doit réaliser un diagnostic portant sur les déchets issus de ces travaux préalablement au dépôt de la demande de permis de démolir si l'opération y est soumise.

Bâtiments démolis antérieurement à ce jour

Le VENDEUR déclare que les parcelles suivantes ont supporté des constructions, démolies antérieurement à ce jour :

- section AP numéro 208,
- section AP numéro 210,
- section AP numéro 212,
- section AP numéro 213,
- section AP numéro 214,
- section AP numéro 219,
- section AP numéro 220,
- section AP numéro 221,
- section AP numéro 222,
- section AP numéro 425,
- section AP numéro 189,
- section AP numéro 188,
- section AP numéro 215
- section AP numéro 429

- section AP numéro 425
- section AP numéro 431

DIVISION - DOCUMENT D'ARPENTAGE

Un document d'arpentage sera établi aux frais du VENDEUR préalablement à la réitération des présentes par acte authentique.

BORNAGE

L'ACQUEREUR déclare vouloir destiner le terrain ci-dessus désigné à la construction d'un immeuble à usage principal d'habitation. Afin de satisfaire aux dispositions de l'article L. 111-5-3 du Code de l'urbanisme, le VENDEUR déclare que ledit terrain fera l'objet d'un bornage préalablement à la réitération des présentes par 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 du présent acte par acte authentique. L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, l'IMMEUBLE devant alors être libre de toute location ou occupation.

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

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

Le VENDEUR autorise dès à présent l'ACQUEREUR à effectuer, ou faire effectuer, au lieu et place du VENDEUR toutes démarches auprès de toutes administrations concernées, en vue d'obtenir toutes les informations ou autorisations en vue de vérifier la constructibilité du terrain, ainsi qu'à déposer toutes demandes de permis de construire, de certificats d'urbanisme ou autre, le tout aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR.

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

Par ailleurs, le VENDEUR s'engage à autoriser l'ACQUEREUR à implanter, pour les besoins notamment de sa commercialisation, des panneaux d'affichage et/ou une bulle de vente sur le terrain objet des présentes, selon des prescriptions à définir entre les parties. L'ACQUEREUR s'il entend user de cette autorisation, devra en informer par écrit le VENDEUR en précisant la nature des installations projetées et leur implantation sur le site. Dans ce cas, l'ACQUEREUR devra garantir le VENDEUR de toutes les conséquences qui pourraient résulter de cette implantation, notamment vis à vis des tiers, afin qu'il ne soit ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **QUATRE MILLIONS SIX CENT MILLE EUROS (4 600 000,00 EUR) HORS TAXE**, ferme et définitif.

PAIEMENT DU PRIX

Ce prix sera payable de la manière suivante :

- tranche de construction une : à concurrence de UN MILLION QUATRE CENT QUARANTE MILLE QUATRE CENT TRENTE-HUIT EUROS (1 440 438,00 EUR) HORS TAXE comptant à la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. Ce paiement devra intervenir par virement préalable et reçu le jour de la signature à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

- tranche de construction deux : à concurrence de UN MILLION QUARANTE-DEUX MILLE SEPT CENT CINQUANTE-CINQ EUROS (1 042 755,00 EUR) HORS TAXE au plus tard treize (13 mois) après l'obtention du permis de construire purgé de tous recours et retrait, sans intérêt jusqu'à cette date. Ce paiement devra intervenir par virement préalable à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Passée cette date ladite somme sera productive d'intérêts au taux de 2,50 % l'an, sans que cette stipulation puisse être considérée comme octroi de délais supplémentaires.

- tranche de construction trois : à concurrence de UN MILLION SEPT CENT CINQ MILLE DEUX CENT SOIXANTE-SEPT EUROS (1 705 267,00 EUR) HORS TAXE au plus tard vingt-six (26 mois) après l'obtention du permis de construire purgé de tous recours et retrait, sans intérêt jusqu'à cette date. Ce paiement devra intervenir par virement préalable à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Passée cette date ladite somme sera productive d'intérêts au taux de 2,50 % l'an, sans que cette stipulation puisse être considérée comme octroi de délais supplémentaires.

- tranche de construction quatre : à concurrence de QUATRE CENT ONZE MILLE CINQ CENT QUARANTE EUROS (411 540,00 EUR) HORS TAXE comptant à la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. Ce paiement devra intervenir par virement préalable et reçu le jour de la signature à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Les modalités de paiement de la partie atermoyée du prix seront les suivantes :

- Tous paiements auront lieu par la comptabilité du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.
- L'ACQUEREUR aura la faculté de se libérer par anticipation et par fraction d'un montant minimum de _____, à charge d'en prévenir le VENDEUR au moins _____ à l'avance et par écrit.
- A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme, tout ce qui sera alors dû deviendra immédiatement et de plein droit exigible, si bon semble au VENDEUR, un mois après une simple mise en demeure

contenant déclaration de son intention d'user du bénéfice de cette clause et restée sans effet, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire.

- Au même cas de non-paiement des intérêts à leur échéance exacte, ceux d'une année entière, échus et non payés, se capitaliseront pour en produire eux-mêmes d'autres au même taux, sans cesser d'être exigibles et sans qu'il soit besoin de mise en demeure.
- En cas de disparition de l'ACQUEREUR avant complète libération, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses ayants-droits, lesquels seront, en outre, tenus des frais de la signification prescrite par l'article 877 du Code civil.
- A la sûreté du paiement, en principal, intérêts, frais et accessoires, du solde du prix et de l'exécution des conditions de la vente, le BIEN demeurera affecté par privilège au profit du vendeur, qui jouira également de l'action résolutoire, le tout conformément à la loi.

NEGOCIATION

Les PARTIES déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

CONDITIONS PARTICULIERES

PHASES DE CONSTRUCTION

Les présentes sont consenties et acceptées sous la condition de la réalisation des immeubles objets du permis de construire, selon quatre phases :

- première phase de construction : début des travaux : au plus tard dans le mois suivant l'obtention du permis de construire purgé de tous recours et retrait -
- deuxième phase de construction : début des travaux : au plus tard treize (13 mois) après l'obtention du permis de construire purgé de tous recours et retrait
- troisième phase de construction : début des travaux : au plus tard vingt-six (26) mois après l'obtention du permis de construire purgé de tous recours et retrait
- quatrième phase de construction : début des travaux : au plus tard trente-neuf (39 mois) après l'obtention du permis de construire purgé de tous recours et retrait.

ATTENTES DE LA VILLE EN MATIÈRE DE PROGRAMMATION

Conformément aux objectifs définis par la VILLE DE DIJON et le DIJON METROPOLE en application du Programme Local de l'Habitat (PLH) en matière de logement, d'insertion urbaine et de mixité sociale et fonctionnelle, l'ACQUEREUR réalisera un ensemble immobilier :

- pour la partie habitat, d'une surface de plancher de 22.600 m² environ, reposant sur une programmation mixte d'environ 330 logements
- pour la partie des locaux tertiaires ou commerces, d'une surface de plancher de 400 m² environ

La programmation habitat reposera sur les équilibres et principes ci-après énoncés :

- 40 % de la surface de plancher dédiée à l'habitation seront consacrés à des logements relevant de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, soit environ 145 logements, dont :

- * environ 75 logements relevant du dispositif de Prêt Social de Location Accession (PSLA).

- * environ 70 logements consacrés à des logements à loyer modéré, qui seront cédés en VEFA à Grand Dijon Habitat. Le prix de vente de ces logements est plafonné à un montant de 1 950 € HT le m² de surface habitable, toutes annexes et stationnement inclus à hauteur d'une place par logement. Il est précisé que ces logements feront l'objet d'une part, d'une certification environnementale permettant la prorogation d'une durée de 5 ans de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties et d'autre part, d'une labellisation en termes de performances thermiques au niveau RT 2012-20%

- 60 % de la surface de plancher dédiée à l'habitation relèveront de l'accession libre à la propriété, soit environ 185 logements

Tout changement, le cas échéant, dans la répartition figurant ci-dessus devra faire l'objet d'une demande préalable présentée par la société GHITTI SAS à la VILLE DE DIJON à l'appui d'un argumentaire détaillé. La réponse de la VILLE DE DIJON interviendra sous un délai maximum de quinze jours ouvrés après la demande.

Le projet proposé devra intégrer, a minima pour les parties du programme destinées à l'accession sociale, des caractéristiques d'opération répondant à l'objectif de maîtrise des coûts afin de rendre compatible le prix de vente avec les loyers de sortie en secteur locatif public.

Dans le cadre du partenariat engagé pour cette opération, il est convenu entre la VILLE DE DIJON et la société GHITTI SAS que cette dernière fournira à la VILLE DE DIJON, chaque trimestre, tout justificatif attestant en phase de commercialisation, de la mise en œuvre des engagements en termes de programmation habitat et de respect des prix de vente et plafonds de ressources des acquéreurs. Les bénéficiaires du dispositif PSLA bénéficieront d'un accompagnement et d'un suivi par la société GHITTI SAS a minima jusqu'à la levée de l'option d'achat.

A ce titre, s'agissant des contrats de réservation, l'ACQUEREUR adressera à la VILLE DE DIJON un tableau de bord trimestriel faisant état des signatures intervenues au cours du trimestre écoulé, selon le modèle joint en annexe.

S'agissant des actes de vente, le notaire de l'ACQUEREUR communiquera à la VILLE DE DIJON, dans le mois de l'acte notarié, une attestation notariée précisant pour chaque vente, la date de signature, le numéro de lot, le numéro de plan, la référence du contrat de réservation et le prix de vente.

RESEAU DE CHAUFFAGE URBAIN

Ce programme immobilier sera raccordé au futur réseau de chauffage urbain, figurant sur le plan ci annexé.

CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE AU PROFIT DE LA VILLE DE DIJON

Il sera constitué par l'ACQUEREUR sur le fonds acquis par lui, **au profit de la VILLE DE DIJON**, une **servitude réelle et perpétuelle de passage** dans les conditions d'exercice qui seront déterminées ci-après :

1/ Fonds servant

Références cadastrales :

Le terrain présentement vendu, sus-désigné.

Propriétaire :

La société GHITTI SAS, ACQUEREUR aux présentes.

Effet relatif :

Acquisition aux termes des présentes.

2/ Fonds dominant

Références cadastrales :

A DIJON, parcelles cadastrées section AP numéro 273 et 274

Propriétaire :

Ville de DIJON.

Effet relatif :

- *concernant la parcelle cadastrée section AP numéro 273* : acquisition suivant acte reçu par Maître Philibert HERAUD, notaire à VITTEAUX, le 12 février 2019, en cours de publication au service de la publicité foncière de DIJON 1,

- *concernant la parcelle cadastrée section AP numéro 274* : acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Louis MANGEL, notaire à IS-SUR-TILLE, le 3 mai 1996, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DIJON 1, le 24 mai 1996 volume 1996P numéro 4903.

2/ Modalités d'exercice

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

1° Le droit de passage ainsi concédé s'exercera sur l'emprise matérialisée sur le plan ci-annexé;

2° Ce droit pourra être exercé tous les jours, entre 7 Heures et 21 Heures, sans aucune restriction, pour le passage exclusif de tous piétons et véhicules non motorisés, sans aucune limitation, afin de relier l'avenue de Langres et la rue Edmé Verniquet.

3/ Modalités d'entretien - Frais

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

Toutefois, la VILLE DE DIJON supportera toutes les réparations faisant suite à des dégradations ou des détériorations du fait des usagers dudit passage.

4/ Modalités de réalisation - Frais

Tous les frais d'établissement du passage, y compris les revêtements ou empiètements nécessaires, de son entretien ou de sa réparation sont à la charge exclusive de la VILLE DE DIJON.

5/ Plan

L'emplacement de la servitude de passage figure au plan de servitude ci-annexé.

6/ Indemnité - Evaluation

La présente constitution de servitude est consentie et acceptée sans indemnité de part ni d'autre.

Pour le calcul du salaire de Monsieur le Conservateur des hypothèques, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de UN EURO (1,00 €).

7/ Réquisition de publication

Les parties requièrent de Monsieur le conservateur des hypothèques la publicité foncière de la présente constitution de servitude, lors de la réitération des présentes par acte authentique.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

La non réalisation d'une seule de ces conditions entraîne la caducité des présentes, réputées alors n'avoir jamais existé.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le VENDEUR conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le BIEN. Durant cette période, la partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire dans le délai prévu pour sa réalisation.

A - CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN

Les présentes, sont conclues sous les conditions suspensives de droit commun suivantes :

- Que les titres de propriété antérieurs et les pièces d'urbanisme ou autres obtenus ne révèlent pas de servitudes ou des charges, autres que celles éventuellement indiquées aux présentes, ni de vices non révélés aux présentes, pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'ACQUEREUR déclare être la construction de bâtiments à usage d'habitation et de commerce. Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice de l'ACQUEREUR qui sera seul fondé à s'en prévaloir. Au cas où il déciderait de ne pas s'en prévaloir, il serait seul tenu des inconvénients en résultant, sans recours contre quiconque.
- Que l'état hypothécaire ne révèle pas de saisies ou d'inscriptions dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuer serait supérieure au prix, et pour lesquelles inscriptions il n'aurait pas été obtenu de mainlevée ou dispense de purge des hypothèques.

B - CONDITIONS SUSPENSIVES PARTICULIÈRES

OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE PURGE DE TOUT RECOURS ET RETRAIT

Que l'ACQUEREUR obtienne un permis de construire pour la réalisation d'un programme immobilier d'une surface de plancher totale de 23.000 m² environ, respectant les conditions prévues en matière de programmation habitat précisées ci-dessus.

L'ACQUEREUR s'oblige à déposer sa demande de permis de construire au plus tard le 30 juin 2019.

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

- D'un retrait administratif à l'intérieur d'un délai de trois mois à compter de sa délivrance
- Et/ou d'un recours de la part d'un tiers, conformément aux dispositions de l'article R.600-1 du code de l'urbanisme, et ce à l'intérieur d'un délai imparti de deux mois à compter de l'affichage sur le BIEN, conformément aux dispositions de l'article R.600-1 du code de l'urbanisme,
- Et/ou d'un recours de Monsieur le Préfet dans un délai de deux mois de sa transmission et réception en préfecture.

Le permis de construire qui sera délivré devra pouvoir être mis en œuvre immédiatement par l'ACQUEREUR.

*Si la demande déposée par l'ACQUEREUR ne reçoit aucune réponse de l'administration, la condition suspensive sera considérée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues, sauf si l'ACQUEREUR décidait, à l'issue du délai d'instruction, de revendiquer les dispositions de l'article L 424-2 du Code de l'Urbanisme lequel dispose notamment qu'à défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction, le silence gardé par l'autorité compétente vaut permis de construire tacite. L'ACQUEREUR diligentera la procédure nécessaire aux fins de faire reconnaître l'obtention dudit permis tacite, prorogeant ainsi les délais des présentes, le temps d'obtenir ledit permis.

*Si le permis de construire est accordé, l'ACQUEREUR s'engage à faire procéder à son affichage sur le terrain dans les huit (8) jours de sa réception, et à en justifier au VENDEUR à première demande de sa part, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours gracieux et contentieux, et, ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. L'ACQUEREUR s'engage à faire réaliser par huissier trois (3) 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.

Les parties conviennent que la condition suspensive d'obtention du permis de construire définitif devra être réalisée au plus tard le +++++, sous peine de caducité des présentes, sauf la prorogation de **cinq (5) ans** maximum ci-après visée en cas de recours contre le permis.

Ainsi, à l'issue du délai imparti pour la réalisation de cette condition suspensive visé ci-dessus, les parties conviennent que:

Si le permis de construire (exprès ou tacite) est en cours de purge des recours des tiers ou du délai de retrait, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes seront automatiquement prorogées, sans formalité préalable, de la durée nécessaire à l'expiration desdits délais.

Si le permis de construire (exprès ou tacite) fait l'objet (i) soit d'un recours gracieux ou contentieux dans les deux (2) mois de son affichage sur le BIEN (ii) soit d'un retrait pour illégalité dans les trois (3) mois de sa délivrance, (iii) soit d'un déferé préfectoral dans le délais de deux (2) mois à compter de la transmission au préfet dudit permis de construire, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes seront automatiquement prorogées, sans formalité préalable, de la durée nécessaire à l'expiration desdits délais sans que ce délai de prorogation puisse dépasser cinq (5) ans et donc sans que cette prorogation ne puisse excéder la date du +++++, faute de quoi le présent contrat sera caduque.

Dans cette hypothèse l'ACQUEREUR en qualité de seul pétitionnaire du permis de construire aura tout pouvoir pour gérer la procédure contentieuse et fera tous ses efforts afin d'obtenir ledit permis de construire dans les meilleurs délais.

Si le permis de construire n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait ni d'un déferé préfectoral dans le délai ci-dessus fixé, éventuellement prorogé automatiquement dans les conditions visées aux présentes, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

AGREMENT PSLA

La présente promesse synallagmatique de vente est également consentie sous la condition de l'obtention par l'ACQUEREUR de l'agrément PSLA délivré par DIJON METROPOLE, en tant que délégataire de l'Etat pour la gestion des aides à la pierre.

L'ACQUEREUR s'engage à déposer un dossier complet avant le +++ +++ 2020

Cette condition suspensive devra être levée au plus tard le **30 avril 2020**.

Cette condition suspensive étant stipulée dans l'intérêt exclusif de l'ACQUEREUR, ce dernier pourra à tout moment renoncer à s'en prévaloir.

CONTRAT DE RESERVATION AU PROFIT DE GRAND DIJON HABITAT

La présente promesse synallagmatique de vente est également consentie sous la condition de la conclusion par l'ACQUEREUR d'un contrat de réservation au profit de GRAND DIJON HABITAT portant sur environ 70 logements représentant une surface de plancher de 4500 m², moyennant le prix de 1 950 € HT le m² de surface habitable, ces logements devant faire l'objet d'une part, d'une certification environnementale permettant la prorogation pour une durée de 5 ans de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties et d'autre part d'une labellisation en termes de performances thermiques au niveau RT 2012-20 %.

Ladite condition suspensive devant être réalisée au plus tard le 15 décembre 2019.

ETUDES DE SOLS

La présente promesse synallagmatique de vente est consentie et acceptée sous la condition suspensive de l'obtention par l'ACQUEREUR, savoir :

- d'un diagnostic établi par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, dont les conclusions devront être compatibles à la conception du projet de construction tel qu'envisagé par l'ACQUEREUR.
- d'un rapport d'étude géotechnique réalisée par l'entreprise choisie par l'ACQUEREUR.

Dès à présent, le VENDEUR s'engage à donner toutes autorisations nécessaires à la réalisation de la mission de ces sociétés, dont les frais seront supportés par l'ACQUEREUR.

L'ACQUEREUR devra en justifier desdits diagnostic et rapport au plus tard le 31 octobre 2019.

En présence d'une incompatibilité entre l'état des sols et l'usage envisagé du BIEN par l'ACQUEREUR, et à défaut de sa renonciation au bénéfice de cette condition suspensive, les présentes seront considérées comme caduques.

STIPULATION DE PENALITE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des PARTIES ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie 10 % du prix de vente hors taxe ci-dessus déterminé, à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des PARTIES de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE DE POSSESSION

Le VENDEUR garantira l'ACQUEREUR contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le VENDEUR déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'ACQUEREUR un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger l'ACQUEREUR dans tous ses droits et actions.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

SERVITUDES

L'ACQUEREUR profitera ou supportera les servitudes s'il en existe.

À la connaissance du VENDEUR, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du BIEN, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

- concernant la parcelle cadastrée section AP numéro 402 :

Il résulte d'un acte reçu par Maître GOGUEY, notaire à DIJON, le 25 novembre 2010, constituant l'un des titres antérieurs de cette parcelle, ce qui suit littéralement retranscrit :

« Dans un acte du 6 janvier 1937, contenant vente par Monsieur MUDSON au profit de Madame veuve DROUELLE, reçu par Me STOULS, notaire à AUXONNE ; il a été rapporté les conditions particulières; ci-après : les acquéreurs devront se conformer à l'alignement, et ne pourront établir ni construction, ni marches d'escaliers, ni trapons faisant saillie sur la Route de Langres. Tant que les terrains lotis ne seront pas desservis par les égouts publics, les acquéreurs devront se conformer strictement aux conditions des règlements sanitaires en ce qui concerne les matières usées, en un mot, ils devront se conformer à tous règlements de ville et de police.

Dans l'acte de vente du 6 janvier 1937, il a été précisé que l'immeuble vendu est grevé au profit de Monsieur Marcel BAUDSON, d'un droit de passage sur un mètre trente centimètres au midi le long de Monsieur MERLE, de la route de Langres à la propriété du bénéficiaire.

Les acquéreurs feront leur affaire personnelle de ces servitudes de façon à ne donner lieu à aucun recours contre les vendeurs.

Au sujet de ce droit de passage, Monsieur et Madame PRET déclarent ce qui suit :

I - Dans l'acte de vente par la Société BERNHEIM Frères et Fils à Monsieur Maurice BAUDSON, du 30 novembre 1925, reçu par Me NOURISSAT, notaire à DIJON, il a été stipulé ce qui suit : Cette pièce de terre est grevée au profit de Monsieur Marcel BAUDSON d'un droit de passage sur un mètre trente centimètres au midi le long de Monsieur MERLE, de la route de Langres à la propriété du bénéficiaire.

II - Dans l'acte de vente par la Société B.ERNHEIM Frères et Fils à Monsieur Maurice BAUDSON, du 23 juin 1926, reçu par Me NOURISSAT, notaire à DIJON il a été stipulé ce qui suit Monsieur BAUDSON aura un droit de passage de un mètre quatre vingt centimètres de largeur au midi le long de la propriété de Monsieur MERLE sur le surplus de la parcelle aboutissant à la route de DIJON à LANGRES, à charge pour lui d'entretenir ledit passage.

III- Dans l'acte de vente par les Consorts BAUDSON à Monsieur Tarcision Pergentino GARN.110 et Madame Inès Lucia MOINO, reçu par Me NOURISSAT, les 16 juillet et J", octobre 1953, il est indiqué : ce droit de passage profite à la propriété GARBUIO sur un mètre quatre vingt centimètres de largeur. Sur le terrain, le passage est effectivement de un mètre trente centimètres au droit des bâtinents appartenant à Monsieur et Madame PRET et de un mètre cinquante centimètres au droit de la partie de . la propriété PRET en nature de cour et jardin ».

- concernant la parcelle cadastrée section AP numéro 222 :

Il résulte d'un acte reçu par Maître BESSON, notaire à DIJON, le 3 mars 2000, constituant l'un des titres antérieurs de cette parcelle, ce qui suit littéralement retranscrit :

"CONDITIONS PARTICULIERES

Les présentes sont soumises aux charges et conditions contenues dans un cahier des charges reçu par Me NOURISSAT, Notaire à DIJON, le 17 février 1925, enregistré à DIJON le 19 février 1925, sous le numéro 802, dont il résulte ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :

"Les terrains sus-désignés ayant leur façade sur la route de Langres n° 74, les acquéreurs devront se conformer à l'alignement et ne pourront établir ni construction, ni marches d'escalier, ni trapons faisant saillie sur cette route. Tant que les terrains lotis ne seront pas desservis par les égouts publics, les acquéreurs devront se conformer strictement aux conditions des règlements sanitaires en ce qui concerne les matières usées (eaux ménagères ou celles provenant d'industrie ou d'écuries) ; en un mot, ils devront se conformer à tous règlements de ville et de police.

L'alimentation en eau aura lieu au moyen de puits à établir par les acquéreurs.

Les acquéreurs seront propriétaires du lot à eux vendus à compter du jour de la vente.

L'entrée en jouissance sera fixée avec chaque contrat de vente.

En outre, les acquéreurs devront se conformer à toutes les prescriptions édictées par les lois des dix neuf juillet mil neuf cent vingt-quatre et quatorze mars mil neuf cent dix-neuf.

Ces charges, clauses et conditions seront obligatoires pour les acquéreurs et tous futurs acquéreurs desdits terrains.

Dans tous les contrats d'acquisition, il sera fait mention du présent cahier des charges et les acquéreurs ou nouveaux propriétaires s'obligeront à son exécution."

La présente vente a lieu sous les charges et conditions résultant de ce cahier des charges, l'acquéreur déclare avoir eu parfaite connaissance de ce document par la remise d'une copie qui lui en a été faite, préalablement aux présentes, ainsi qu'il le reconnaît. L'acquéreur sera, par le seul fait des présentes, subrogé de plein droit, tant activement que passivement, dans les droits et obligations résultant pour le vendeur de ce cahier des charges, il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter en ce qui concerne l'immeuble, de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le vendeur, par qui que ce soit."

- concernant la parcelle cadastrée section AP numéro 188 :

Il résulte d'un acte reçu par Maître POIGNAND, notaire à DIJON, le 19 mai 1993, constituant l'un des titres antérieurs de cette parcelle, ce qui suit littéralement retranscrit :

"SERVITUDES

L'immeuble objet des présentes est grevé d'une servitude de cour commune au profit du 26 rue Edme Verniquet, cadastré section AP N° 187, aux termes d'un acte reçu par Maître PARRY, Notaire à DIJON, le 14 septembre 1979, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de DION, le 8 octobre 1979 volume 3091, N° 20."

ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR prendra le BIEN dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le VENDEUR s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du BIEN figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le VENDEUR a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par l'ACQUEREUR, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du VENDEUR.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du BIEN devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon.

CONTENANCE

Le VENDEUR ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPÔTS ET TAXESImpôts locaux

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'**ACQUEREUR** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, seront réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes, à première demande du vendeur.

ASSURANCE

L'ACQUEREUR, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le BIEN et confèrera à cet effet mandat au VENDEUR, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

CONTRAT D’AFFICHAGE

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION**ABSENCE D’OPÉRATION DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION DEPUIS DIX ANS**

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

DIAGNOSTICS**DIAGNOSTICS TECHNIQUES****Plomb**

Le BIEN ayant été construit avant le 1er janvier 1949, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm², et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm², si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	Etat de conservation	de	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil			0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé		1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage		2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale	Etat Dégradé (risque pour la		3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer

au seuil	santé des occupants)		l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.
----------	----------------------	--	--

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

Aucun état relatif à la présence ou à l'absence de plomb n'a été établi.

Le BENEFCIAIRE dispense le PROMETTANT de faire établir cet état.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au PROMETTANT de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,

soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,

soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Aucun état relatif à la présence ou à l'absence d'amiante n'a été établi.

Le BENEFCIAIRE dispense le PROMETTANT de faire établir cet état.

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Aucun diagnostic n'a été produit.

Le BENEFICIAIRE dispense le PROMETTANT de faire établir cet état.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Aucun état de cette installation n'a été produit.

Le BENEFICIAIRE dispense le PROMETTANT de faire établir cet état.

Diagnostic de performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi.

Il est précisé que le BENEFICIAIRE n'entend pas se prévaloir à l'encontre du PROMETTANT de l'absence de ce diagnostic car celui-ci :

- n'a qu'un but informatif comme constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment ;
- ne constitue pas une garantie contractuelle.

Par suite il dispense le PROMETTANT de sa production.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres 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.

INFORMATION DE L'ACQUÉREUR SUR LES ANOMALIES RÉVÉLÉES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

L'ACQUEREUR déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé par le notaire, savoir :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le BIEN, du contenu et des conclusions des diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, l'ACQUEREUR pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

*Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.
Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."*

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

ARCHEOLOGIE

Est demeurée ci-annexée une copie :

- de la correspondance en date du 29 janvier 2019, transmise par la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la Région BOURGOGNE FRANCHE COMTE, à la Mairie de DIJON,
- du rapport d'opération – diagnostic archéologique, établi en janvier 2018 par l'INRAP, Direction interrégionale de Bourgogne-Franche Comté.

NOUVEAUX ÉTATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices de l'ACQUEREUR venaient à entrer en application, le VENDEUR s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'ACQUEREUR les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées à la promesse synallagmatique de vente, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu **au plus tard le 31 janvier 2020**.

Par le ministère de Maître Ornella BERTHAUT, notaire à DIJON, moyennant le versement du prix stipulé payable comptant et des frais par virement.

L'attention de l'ACQUEREUR est particulièrement attirée sur les points suivants :

- l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier,
- il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

Il est précisé que les conditions suspensives devront être levées dans le délai de réalisation des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques convenus entre les PARTIES.

Ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique, et sans que la liste qui suit soit limitative : renonciation expresse ou tacite à un droit de préemption, notes d'urbanisme, certificats d'urbanisme, arrêtés d'alignement, état hypothécaire en cours de validité, cadastre modèle « 1 », répertoire civil.

En toute hypothèse, cette prorogation ne pourra excéder le 28 février 2020.

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des PARTIES pourra obliger l'autre à s'exécuter.

En conséquence, si l'une des PARTIES vient à refuser de signer l'acte authentique de vente, l'autre pourra saisir le Tribunal compétent dans le délai d'un mois de la constatation de refus (mise en demeure non suivie d'effet, procès-verbal de non-comparution...) afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de justice, nonobstant la mise en œuvre de la stipulation de pénalité stipulée aux présentes.

Si le défaut de réitération à la date prévue de réalisation dûment constaté provient de la défaillance de l'ACQUEREUR, le VENDEUR pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'ACQUEREUR de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier. Les PARTIES seront alors libérées de plein droit de tout engagement sauf à tenir compte de la responsabilité de l'ACQUEREUR par la faute duquel le contrat n'a pu être exécuté, avec les conséquences financières y attachées notamment la mise en œuvre de la stipulation de pénalité, et de dommages-intérêts si le VENDEUR subit un préjudice direct distinct de celui couvert par la clause.

INTERDICTION D'ALIÉNER ET D'HYPOTHÉQUER - CONSTITUTION DE CHARGE

Pendant toute la durée des présentes, le VENDEUR s'interdit de conférer à quiconque des droits réels, personnels, ou des charges mêmes temporaires sur le BIEN, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du BIEN.

Il en ira de même si la charge ou la cause de la dépréciation n'était pas le fait direct du VENDEUR.

Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble à l'ACQUEREUR.

Le VENDEUR atteste ne pas avoir précédemment conclu un avant-contrat en cours de validité sur le BIEN.

FISCALITE

RÉGIME FISCAL DE LA VENTE

Le VENDEUR n'a pas effectué l'acquisition en qualité de personne assujettie au sens de l'article 256 du Code général des impôts et déclare ne pas avoir cette qualité à ce jour, seul l'ACQUEREUR déclare avoir la qualité d'assujetti.

(Sont assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée les personnes qui effectuent de manière indépendante une activité économique par l'adoption d'un comportement actif sur la durée)

Le **BENEFICIAIRE** ayant la qualité d'assujetti au sens de l'article sus visé, déclare conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts :

- Que le terrain acquis est destiné par lui à la production d'un immeuble neuf tel que défini aux termes de l'article 257 I 2 2° du Code général des impôts.
- Qu'il prend l'engagement de construire dans un délai de quatre ans à compter de la vente.

Les travaux ont l'objet et la consistance visée ci-dessus.

La demande de prorogation du délai, si elle est nécessaire, doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

- Et qu'il s'oblige à justifier, au plus tard dans les trois mois suivant l'expiration du délai de quatre ans, ou de la prorogation éventuelle dont il aurait pu bénéficier, de l'exécution desdits travaux et de la destination des locaux construits.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEvenu CONSTRUCTIBLE

Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts

Conformément aux dispositions de l'article 1529 II du Code général des impôts, la taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, le cédant ne relevant pas du régime d'imposition des plus-values des particuliers.

Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

Le terrain étant classé en zone constructible depuis plus de dix-huit ans ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

PLUS-VALUE

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité qu'il ne sera pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

FRAIS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

Le VENDEUR supportera les frais des diagnostics, constats et états obligatoires, de fourniture de titres, procuration.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITÉ DE LA PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

Si un sinistre quelconque frappe le BIEN durant la durée de validité des présentes, l'ACQUEREUR aurait la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant.
- Soit de maintenir l'acquisition du BIEN alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le VENDEUR entend que dans cette hypothèse l'ACQUEREUR soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que la validité des présentes ne pourrait être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le BIEN inhabitable ou impropre à son exploitation.

RÉSILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DE L'ACQUÉREUR

Au cas de décès de l'ACQUEREUR s'il s'agit d'une personne physique et si bon semble à ses ayants droit, ou de dissolution judiciaire de l'ACQUEREUR s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci seront caduques.

En cas de pluralité d'acquéreurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreur.

RÉQUISITION

Les parties donnent pouvoir à tout clerc de l'office notarial chargé d'établir l'acte de vente pour effectuer les formalités préalables telles que notamment les demandes d'état civil, d'extrait K bis, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, de purge de droit de préférence, de préemption, ainsi que pour signer les pièces nécessaires à ces demandes.

TRANSFERT DE PROPRIETE

Les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

PUBLICITE FONCIERE - DISPENSE

Les parties déclarent ne pas requérir la publication des présentes au service de la publicité foncière.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties élisent domicile, savoir :

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

CORRESPONDANCE

En suite des présentes, la correspondance, auprès de chacune des parties, s'effectuera à leur adresse ou siège respectif indiqué en tête des présentes.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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 fiscales et des peines correctionnelles

encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les PARTIES déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux PARTIES un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de l'ACQUEREUR l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le VENDEUR reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'ACQUEREUR.

Pareillement, l'ACQUEREUR déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le VENDEUR est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

En conséquence, l'ACQUEREUR ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial situé à DIJON, 23 rue Jacques Cellierier, rédacteur des présentes, dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

Fait en un seul exemplaire original sur ++++ 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 de Maître Ornella BERTHAUT, notaire à DIJON, chargé d'établir l'acte de vente, constitué tiers dépositaire jusqu'à la réalisation authentique du présent acte.

A DIJON

Le

Le VENDEUR

L'ACQUEREUR