

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

Le 25 février 2019

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE BOURGOGNE  
FRANCHE-COMTÉ ET DU DÉPARTEMENT DE LA CÔTE-D'OR  
Centre des Finances publiques  
Pôle d'évaluation domaniale  
25, rue de la Boudronnée  
21047 Dijon cedex

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Philippe ARDOUIN  
Téléphone : 03 80 28 66 24  
Courriel: drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr  
Réf. : 2019-21231V0163

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN :** Espaces d'exposition et de travail

**ADRESSE DU BIEN :** , rue de l'hôpital, Dijon

**VALEUR VÉNALE (hors taxe) :** 1 569 000€

1 – **SERVICE CONSULTANT :** Ville de Dijon

2 – Date de consultation	4/02/2019
Date de réception	:5/02/2019
Date de visite	:
Date de constitution du dossier « en état »	:5/02/2019

**3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Acquisition en VEFA de locaux destinés à accueillir un Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine.

**4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Références cadastrales : parcelle cadastrée section ES n° 13

Répartis au rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble ancien à réhabiliter entièrement, situé dans l'enceinte de la future Cité de la Gastronomie, ensemble de salles d'accueil, d'exposition et de travail, représentant une surface de plancher de 550m<sup>2</sup>.  
Local technique au 2<sup>ème</sup> étage.

#### 5- SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire : Société Eiffage
- situation d'occupation : Bien estimé libre d'occupation

#### 6- URBANISME ET RÉSEAUX

PLU zone Ugc

#### 7- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Méthode utilisée : par comparaison.

Compte tenu des caractéristiques du bien et du niveau du marché immobilier local, la valeur vénale hors taxe est estimée à : **1 569 000€**

Marge de négociation : 10 %

#### 8- DURÉE DE VALIDITÉ

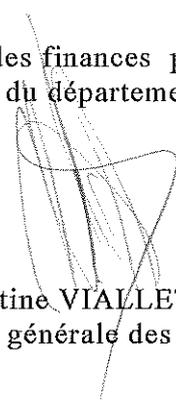
1 an

#### 9- OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la présence d'amiante, de termites ou de plomb.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

La Directrice régionale des finances publiques de Bourgogne-  
Franche-Comté et du département de la Côte-d'Or



Martine VIALLET  
Administratrice générale des finances publiques



CITE INTERNATIONALE DE LA GASTRONOMIE ET DU VIN DIJON  
VEFA EIFFAGE IMMOBILIER GRAND EST\*/COMMUNE DE DIJON  
Projet d'Acte de Vente du 18 juin 2019

**L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,  
LE**

**A DIJON (21000), Place de la libération, en l'Hôtel de Ville,**

**Maître Olivier HERRNBERGER, Notaire associé de la « Société civile professionnelle GMH notaires », titulaire d'un Office Notarial à ISSY-LES-MOULINEAUX (Hauts-de-Seine), 6, rue André Chénier,**

**Avec la participation de Maître Boris MUGNERET, notaire à DIJON, assistant l'ACQUEREUR.**

**A reçu le présent acte contenant Vente en l'état futur d'achèvement à la requête des Parties ci-après identifiées.**

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

**La première partie dite "partie normalisée"** constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

**La seconde partie dite "partie développée"** comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

## **PARTIE NORMALISEE**

### **ARTICLE 1. IDENTIFICATION DES PARTIES**

#### **1.1. VENDEUR**

La Société dénommée **EIFFAGE IMMOBILIER EST**, Société par actions simplifiée au capital de 1500,00 €, dont le siège est à LONGVIC (21600) , 4 rue Lavoisier , identifiée au SIREN sous le numéro 519087944 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON.

## **1.2. ACQUEREUR**

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

## **ARTICLE 2. QUOTITES ACQUISES**

La Commune de DIJON acquiert la pleine propriété des Biens objet de la Vente.

## **ARTICLE 3. PRESENCE - REPRESENTATION**

- La Société dénommée EIFFAGE IMMOBILIER EST est représentée à l'Acte par [ • ] professionnellement domicilié au siège de ladite société,

Agissant conformément au pouvoir n° [ • ] en date du [ • ] qui lui a été accordé par Monsieur Olivier GENIS, Président de la Société EIFFAGE CONSTRUCTION, société par actions simplifiée au capital de 75.000 euros, dont le siège social est à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140), 11 Place de l'Europe, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 314 527 649 RCS VERSAILLES, fonction à laquelle il a été nommé en vertu d'une assemblée générale du 1<sup>er</sup> mars 2017 sans limitation de durée.

Ladite société EIFFAGE CONSTRUCTION, agissant en sa qualité de Présidente de la société EIFFAGE IMMOBILIER, société par actions simplifiée au capital de 75.000 euros, dont le siège social est à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140), 11 Place de l'Europe, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 314 527 649 RCS VERSAILLES, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire en date du 25 juillet 2012.

Ladite société EIFFAGE IMMOBILIER, agissant en sa qualité de Présidente de la société EIFFAGE IMMOBILIER GRAND EST, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire en date du 2 août 2012.

Une copie dudit pouvoir forme Annexe aux Présentes.

### **(Annexe 1 : Pouvoirs du VENDEUR)**

- La Commune de DIJON est représentée à l'Acte par Monsieur Georges MAGLICA, Adjoint au Maire, délégué aux Finances et aux Affaires Juridiques, agissant au nom et pour le compte de la Commune de Dijon en vertu d'un arrêté municipal du 27 mars 2018, déposé en Préfecture de la Côte d'Or le 04 avril 2018, spécialement habilité aux présentes par délibération du Conseil Municipal du 24 juin 2019, télétransmise à la Préfecture de la Côte d'Or le [ • ], dont une ampliation est demeurée annexée après mention."

### **(Annexe 2 : Délibération de la Commune de DIJON)**

## **ARTICLE 4. CAPACITE DES PARTIES**

### **4.1. Déclarations et garanties du VENDEUR**

Le représentant ès-qualités du VENDEUR déclare les informations suivantes sans lesquelles l'ACQUEREUR n'aurait pas contracté :

- Le VENDEUR est une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant aux présentes sont exactes et à jour,

- Le **VENDEUR** n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L.611-1 et suivants portant sur la prévention des difficultés des entreprises, L.620-1 et suivants du Code de commerce français portant sur la sauvegarde, L.628-1 et suivants du Code de Commerce précité portant sur la sauvegarde accélérée, L.631-1 et suivants du Code de Commerce précité portant sur le redressement et L.640-1 et suivants du Code de Commerce précité portant sur la liquidation judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus,
- Le **VENDEUR** n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution,
- Le **VENDEUR** et son représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de leurs organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de les autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de la Vente,
- La signature et l'exécution de la Vente par le **VENDEUR** ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de la Vente.

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations du **VENDEUR** sur sa capacité :

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

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

#### **4.2. Délibération du conseil municipal**

Le représentant de l'**ACQUEREUR** est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée en date du 24 juin 2019 visée par la Préfecture de Côte d'Or le [●] **ou** télétransmise à la Préfecture de Côte d'Or le [●], dont une copie est annexée ainsi qu'il est dit ci-dessus.

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,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

#### **ARTICLE 5. INTERVENTION DU COMPTABLE PUBLIC**

Aux présentes et à l'instant même est intervenu Monsieur Bernard MAISON, trésorier de la Commune de DIJON.

Aux termes d'une procuration sous signatures privées en date à DIJON du [●], demeurée ci-annexée, le comptable du centre des finances publiques a donné pouvoir, en application de l'article 16 du décret numéro 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, à [●] à l'effet d'effectuer les vérifications nécessaires à la régularisation de la Vente entre les Parties susnommées, et d'accepter les modalités de paiement du Prix de vente.

(Annexe 3 : Mandat du comptable public)

**ARTICLE 6. TABLE DES MATIERES - DEFINITIONS – INTERPRETATION****6.1. Table des matières**

<b>PARTIE NORMALISEE .....</b>	<b>1</b>
<b>ARTICLE 1. IDENTIFICATION DES PARTIES .....</b>	<b>1</b>
1.1. VENDEUR.....	1
1.2. ACQUEREUR .....	2
<b>ARTICLE 2. QUOTITES ACQUISES .....</b>	<b>2</b>
<b>ARTICLE 3. PRESENCE - REPRESENTATION.....</b>	<b>2</b>
<b>ARTICLE 4. CAPACITE DES PARTIES.....</b>	<b>2</b>
4.1. Déclarations et garanties du VENDEUR.....	2
4.2. Délibération du conseil municipal.....	3
<b>ARTICLE 5. INTERVENTION DU COMPTABLE PUBLIC .....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 6. TABLE DES MATIERES - DEFINITIONS – INTERPRETATION .....</b>	<b>4</b>
6.1. Table des matières .....	4
6.2. Définitions .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
6.2. ....	9
6.3. Interprétation.....	12
<b>ARTICLE 7. EXPOSE.....</b>	<b>13</b>
7.1. Cite Internationale de la Gastronomie et du Vin .....	13
7.1.1. Projet de création de la Cité de la Gastronomie et du Vin de DIJON .....	13
7.1.2. Appel à Manifestation d’Intérêts par la Ville de DIJON .....	14
7.1.3. Maîtrise foncière du terrain d’assiette du Lotissement par le Lotisseur .....	14
7.1.4. Projet de construction de la Cité Internationale de la Gastronomie et du Vin .....	14
7.2. Lotissement .....	15
7.2.1. Permis d’Aménager .....	15
7.2.2. Affichage du Permis d’Aménager .....	15
7.2.3. Caractère Définitif du Permis d’Aménager .....	15
7.2.4. Dépôt de pièces du Lotissement.....	15
7.2.5. Permis d’Aménager modificatif .....	16
7.3. Projet de Construction du VENDEUR .....	16
7.4. Projet de l’ACQUEREUR.....	18
7.5. Nature et régime du contrat .....	18
7.6. Dossier d’Information .....	19
<b>VENTE EN ETAT FUTUR D’ACHEVEMENT .....</b>	<b>19</b>
<b>ARTICLE 8. IDENTIFICATION DES BIENS .....</b>	<b>20</b>
8.1. Désignation de l'Ensemble immobilier dont dépendent les Biens.....	20
8.2. Désignation des Biens .....	20
8.2.1. Désignation du Volume .....	20
8.2.2. Désignation des Constructions .....	20
8.2.3. Etat Descriptif de Division en Volumes.....	20

<b>ARTICLE 9. EFFET RELATIF .....</b>	<b>21</b>
<b>ARTICLE 10. CHARGES ET CONDITIONS .....</b>	<b>21</b>
<b>ARTICLE 11. PROPRIETE – JOUISSANCE – DELAI D’ACHEVEMENT – STADE DES TRAVAUX ....</b>	<b>21</b>
11.1. Propriété – Jouissance .....	21
11.2. Délai d’Achèvement .....	21
<b>ARTICLE 12. CONDITIONS FINANCIERES .....</b>	<b>21</b>
12.1. Montant du Prix .....	21
12.2. Exigibilité du Prix .....	23
12.2.1. Partie exigible comptant (20 %).....	23
12.2.1.1. Montant de la partie exigible comptant .....	23
12.2.1.2. Paiement de la partie exigible comptant .....	23
12.2.2. Partie payable à terme (80%) .....	23
12.3. Dispositions relatives aux fractions du Prix payables à terme .....	24
12.3.1. Exigibilité.....	24
12.3.2. Lieu de paiement .....	24
12.3.3. Désistement de tout droit et privilège .....	24
<b>ARTICLE 13. PUBLICITE FONCIERE .....</b>	<b>24</b>
<b>ARTICLE 14. DECLARATIONS FISCALES .....</b>	<b>25</b>
14.1. Imposition des plus-values.....	25
14.2. Taxe sur la valeur ajoutée .....	25
14.3. Avis de l'autorité compétente de l'Etat.....	25
14.4. Impôt sur la mutation .....	26
14.5. Contribution de sécurité immobilière .....	26
<b>FIN DE PARTIE NORMALISÉE .....</b>	<b>26</b>
<b>ARTICLE 15. CONDITIONS PARTICULIERES.....</b>	<b>27</b>
15.1. Lotissement - Absence de règlement.....	27
15.2. Etablissement recevant du public (ERP).....	27
15.2.1. Autorisations de travaux.....	27
15.2.2. Autorisations d’ouverture .....	27
<b>ARTICLE 16. CONSTRUCTION DES BIENS ET DE L’ENSEMBLE IMMOBILIER.....</b>	<b>28</b>
16.1. Projet du VENDEUR .....	28
16.2. Autorisations de construire l’Ensemble immobilier .....	28
16.2.1. Permis de Construire PC 021 231 16 R 0183 .....	28
16.2.1.1. Arrêté de Permis de Construire PC 021 231 16 R 0183.....	28
16.2.1.2. Affichage du Permis de Construire PC 021 231 16 R 0183.....	28
16.2.1.3. Recours des tiers et retrait PC 021 231 16 R 0183 .....	28
16.2.2. Permis de Construire Modificatif PC 021 231 16 R 0183 M01.....	29
16.2.2.1. Arrêté de Permis de Construire Modificatif PC 021 231 16 R 0183 M01.....	29
16.2.2.2. Affichage du Permis de Construire Modificatif PC 021 231 16 R 0183 M01.....	30
16.2.2.3. Recours des tiers et retrait PC 021 231 16 R 0183 M01.....	30
<b>ARTICLE 17. DONNEES D’URBANISME ET D’ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>30</b>
17.1. Règles d’urbanisme .....	30
17.1.1. Certificat d'urbanisme .....	30
17.1.2. Notes sur les carrières .....	32
17.1.3. Droit de Préemption Urbain .....	32
17.2. Bilan archéologique.....	32

17.2.1. Archéologie préventive.....	32
17.2.2. Diagnostic archéologique .....	33
17.2.3. Arrêtés de prescription de fouilles .....	33
17.2.4. Prescriptions de fouilles.....	33
17.2.4.1. Concernant les tranches 1a et 1b.....	33
17.2.4.2. Concernant la tranche 2.....	33
17.2.4.3. Concernant la tranche 4.....	33
17.3. Dispositions environnementales .....	34
17.3.1. Secteurs d'information .....	34
17.3.1.1. Rappel des règles de droit.....	34
17.3.1.2. Déclarations du <b>VENDEUR</b> .....	34
17.3.2. Déchets .....	34
17.3.2.1. Rappel des règles de droit.....	34
17.3.2.2. Déclarations du <b>VENDEUR</b> .....	35
17.3.3. Sur les installations classées pour la protection de l'environnement .....	36
17.3.3.1. Rappel des règles de droit.....	36
17.3.3.2. Déclarations du <b>VENDEUR</b> .....	37
17.3.3.2.1. Cessation d'activité par le CENTRE HOSPITALIER REGIONAL DE DIJON (Remise en état pour un usage industriel) .....	37
17.3.3.2.2. Changement d'usage selon la procédure de l'article L 556-1 du Code de l'environnement (remise en état pour le Projet du <b>VENDEUR</b> ) .....	47
17.3.4. Mines et carrières.....	47
17.3.4.1. Rappel des textes .....	47
17.3.4.2. Déclarations du <b>VENDEUR</b> .....	47
17.3.5. PCB - PCT.....	47
17.3.5.1. Rappel des textes .....	47
17.3.5.2. Déclarations du <b>VENDEUR</b> .....	48
17.3.6. Loi sur l'eau.....	48
17.3.6.1. Rappel des textes .....	48
17.3.6.2. Déclarations du <b>VENDEUR</b> .....	48
17.3.7. Radioactivité - Traitement du coffre contaminé au radium 226 du site de l'Hôpital Général.....	48
17.3.8. Donner acte de l'ACQUEREUR sur les informations reçues au titre des articles L 514-20 et L 125-7 du Code de l'environnement .....	49
17.3.9. Consultations et études.....	49
17.3.9.1. Consultation de bases de données environnementales .....	49
17.3.10. Convention des Parties sur l'état environnemental .....	50
17.4. Diagnostics techniques.....	51
17.4.1. Diagnostic de présence d'amiante prévu par l'article L 1334-13 du Code de la construction et de l'habitation .....	51
17.4.2. Etat relatif à la présence de termites, prévu par l'article L 133-6 du Code de la construction et de l'habitation .....	51
17.4.3. Diagnostics Plomb avant travaux / démolition.....	51
17.5. Risques naturels, miniers et technologiques .....	52
17.5.1. État des Risques et Pollution des sols (ERP) .....	52
17.5.2. Absence de sinistres avec indemnisation .....	53
<b>ARTICLE 18. CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES BIENS .....</b>	<b>53</b>
18.1. Consistance de la construction projetée.....	53
18.2. Règles de conflit entre les documents .....	54
18.3. Surface et tolérance .....	54
18.3.1. Montant de la tolérance .....	54
18.3.2. Règles de mise en œuvre des pénalités au-delà des tolérances .....	55
18.3.2.1. Caractère libératoire .....	55
18.3.2.2. Calcul et paiement de l'indemnité .....	55
18.3.2.3. Plafonnement des pénalités dues .....	55
18.4. Certification.....	55

<b>ARTICLE 19. ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX.....</b>	<b>55</b>
19.1. Ouverture du chantier.....	55
19.2. Etat d'avancement des travaux.....	56
<b>ARTICLE 20. POURSUITE ET ACHEVEMENT DES TRAVAUX.....</b>	<b>56</b>
20.1. Définition de l'Achèvement .....	56
20.2. Engagement de parvenir à l'Achèvement et d'obtenir l'attestation de non-contestation de la conformité (Conformité Administrative) .....	57
20.3. Travaux d'aménagement ou d'équipement des Biens à réaliser par l'ACQUEREUR ou ses ayant-droits.....	58
20.4. Exécution des travaux .....	59
20.4.1. Conditions d'exécution des travaux et modifications de la consistance des Biens à l'initiative du VENDEUR .....	60
20.4.2. Délai d'exécution des travaux.....	60
20.4.2.1. Force majeure .....	61
20.4.2.2. Causes légitimes.....	61
20.4.3. Pénalités de retard .....	62
20.5. Pouvoirs pour remettre les équipements collectifs à l'ASL.....	63
20.6. Travaux modificatifs complémentaires (Travaux Modificatifs ou Supplémentaires)...	63
<b>ARTICLE 21. QUALITES CONFEREES AU VENDEUR POUR ASSURER L'EXECUTION DES TRAVAUX.....</b>	<b>64</b>
21.2. Qualités et pouvoirs conférés au VENDEUR, nécessaires à l'édification des Biens .....	64
21.3. Qualités et pouvoirs conférés au VENDEUR pour modifier l'EDDV.....	65
<b>ARTICLE 22. DISPOSITIONS RELATIVES A LA JOUISSANCE ET A LA CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT .....</b>	<b>66</b>
22.1. Constatation de l'Achèvement des Biens.....	66
22.2. Livraison des Biens .....	66
22.3. Livraison et prise de possession .....	68
22.3.1. Modalités de la Livraison et de la prise de possession .....	68
22.3.2. Effets juridiques de la Livraison .....	68
22.4. Vérification de la conformité .....	68
<b>ARTICLE 23. SUIVI DU CHANTIER PAR L'ACQUEREUR .....</b>	<b>69</b>
23.2. Publicité — Affichage .....	70
23.3. Levée des réserves – Reprises des malfaçons.....	70
23.4. Interdiction de pénétrer sur le chantier.....	71
23.5. Sujétions liées à la poursuite du chantier global.....	71
23.6.1. Documents à remettre 15 Jours avant la Livraison .....	72
23.6.2. Documents à remettre au plus tard le jour de la Livraison .....	72
23.6.3. Documents à remettre au plus tard à l'ouverture au public .....	72
23.6.4. Documents à remettre trente (30) Jours après la Livraison .....	72
23.6.5. Documents à remettre 3 mois après la remise du dossier d'ouvrage exécuté ....	73
23.6.6. Documents à remettre à la signature du procès-verbal de levée des réserves (100%).....	73
23.6.7. Documents à remettre à la conformité administrative .....	73
23.6.8. Documents à remettre à l'expiration de la garantie de parfait achèvement .....	73
<b>ARTICLE 24. CHARGES ET CONDITIONS LIEES A L'ETAT D'ACHEVEMENT FUTUR DES BIENS VENDUS.....</b>	<b>73</b>
24.1. Garantie financière d'achèvement.....	73
24.2. Garantie des défauts de la chose vendue .....	74
24.2.1. Garantie des vices apparents et des défauts de conformité apparents lors de la Livraison.....	74

<b>ARTICLE 26. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES .....</b>	<b>79</b>
26.1. Absence de garantie de contenance des parcelles et du Volume.....	79
26.2. Servitudes.....	79
26.2.1. Servitudes sur le Terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier.....	79
26.2.2. Servitudes résultant de l'EDDV .....	79
26.3. Contrats d'abonnements.....	79
26.4. Impôts et contributions.....	80
26.5. Destination des Biens.....	80
26.6. Assurances incendie et risques divers.....	80
26.7. Frais et honoraires .....	80
<b>ARTICLE 27. DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE .....</b>	<b>80</b>
<b>ARTICLE 28. CHARGES ET CONDITIONS LIEES AUX DIVISIONS EN VOLUMES.....</b>	<b>81</b>
28.1. Etat Descriptif de Division en Volumes .....	81
28.2. Association syndicale libre .....	81
28.2.1. Constitution de l'ASL "ASL de la CIGV" .....	81
28.2.2. Adhésion à l'ASL "ASL de la CIGV" .....	82
28.3. Paiement des charges .....	82
<b>ARTICLE 29. SITUATION HYPOTHECAIRE .....</b>	<b>82</b>
<b>ARTICLE 30. ORIGINE DE PROPRIETE .....</b>	<b>82</b>
30.1. Origine parcellaire.....	82
30.2. Origine de propriété du chef du VENDEUR.....	82
30.2.1. Du chef du VENDEUR.....	82
30.2.2. Du chef de la société EIFFAGE AMENAGEMENT.....	83
30.2.2.1. Acte de vente du 6 juillet 2017 .....	83
30.2.2.2. Acte rectificatif du 30 juillet 2018 relatif au sort de certains monuments historiques.....	84
30.2.2.3. Avenant du 6 février 2019 modifiant l'échancier de paiement de la partie du prix payable à terme .....	85
30.2.3. Du chef de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITES DE COTE D'OR .....	85
30.2.4. Du chef du CENTRE HOSPITALIER REGIONAL DE DIJON.....	86
30.2.4.1. Concernant la parcelle ES numéro 13 .....	86
30.2.4.2. Concernant la parcelle ES numéro 67 .....	86
<b>ARTICLE 32. ELECTION DE DOMICILE .....</b>	<b>87</b>
<b>ARTICLE 33. POUVOIRS.....</b>	<b>87</b>
<b>ARTICLE 36. CONFIDENTIALITE.....</b>	<b>88</b>
36.1. Principe .....	88
36.2. Exceptions .....	88
36.3. Régime de la confidentialité.....	89
<b>ARTICLE 37. CESSION DES CONTRATS .....</b>	<b>89</b>
<b>ARTICLE 38. SORT DES CONVENTIONS ANTERIEURES.....</b>	<b>89</b>
<b>ARTICLE 39. DIVISIBILITE.....</b>	<b>89</b>
<b>ARTICLE 41. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES.....</b>	<b>90</b>

**ARTICLE 42. CERTIFICATION D'IDENTITE - IDENTIFICATION DES CONTREPARTIES ..... 90**

**ARTICLE 43. FORMALISME LIE AUX ANNEXES ..... 91**

## **6.2. Définitions**

Dans le corps de la présente Vente, les termes commençant par une majuscule ont la signification suivante, qu'ils soient ou non écrits en caractères gras :

"**Achèvement**" désigne l'achèvement des Biens tel que défini à l'Article **22.1**.

"**ACQUEREUR**" désigne la Commune de DIJON, plus amplement dénommée ci-dessus.

"**Acte**" ou "**Vente**" ou "**VEFA**" désigne le présent acte authentique et l'ensemble de ses annexes.

"**Annexe(s)**" désigne chaque pièce ou document annexé aux présentes, qui font partie intégrante du présent Acte. Il est précisé que chaque Annexe a été rédigée sous la seule responsabilité de son rédacteur notamment en ce qui concerne l'exactitude des informations qui y sont contenues.

"**Article(s)**" désigne tout article du présent Acte.

"**Autorisations administratives**" désigne l'ensemble des autorisations administratives nécessaires au Projet de Construction.

"**Annexe(s)**" désigne la ou les annexes au présent Acte, lesquelles forment avec ce dernier un tout indissociable. Il est précisé que chaque Annexe a été rédigée sous la seule responsabilité de son rédacteur notamment en ce qui concerne l'exactitude des informations qui y sont contenues.

"**Article(s)**" désigne tout article de l'Acte.

"**Autorisations administratives**" désigne l'ensemble des autorisations administratives nécessaire au projet de construction désigné sous le vocable « Projet du **VENDEUR** » ci-après défini.

"**ASL**" désigne l'association syndicale libre, dénommée « ASL de la CIGV » créée aux termes d'un acte reçu par Maître Olivier HERRNBERGER, notaire soussigné, le [●], dont le périmètre s'étend sur le Lot 2.1 et le volume 3 du Lot 2.2/2.3 dont l'**ACQUEREUR** devient membre, ainsi qu'il est stipulé ci-dessous à l'Article **28.2.2**.

"**Biens**" ou "**Immeuble**" désigne les biens et droits immobilier objet de la présente Vente et tous les droits et actions qui y sont attachés désignés à l'Article **8**.

"**Cahier des Prescriptions Technique Architecturales et Environnementales**" ou "**CPTAE**" désigne le document intitulé « Cahier des Prescriptions Technique Architecturales et Environnementales » contenant la définition des caractéristiques techniques et des conditions générales d'exécution des Biens, ci-après visé et annexé à l'Article **18.1**.

"**Comité de coordination**" désigne le comité de coordination composé d'un représentant de l'**ACQUEREUR** et d'un représentant du **VENDEUR**, dont la mission est déterminée à l'Article **23.1**.

"**Conformité Administrative**" désigne la justification que la conformité des travaux avec le Permis de Construire et ses éventuels modificatifs n'a pas été contestée par l'autorité

compétente, conformément aux dispositions de l'article R 462-10 nouveau du Code de l'Urbanisme.

"**Constructions**" désigne les constructions existantes à ce jour devant être réhabilitées par le **VENDEUR** ainsi que celles devant être édifiées par le **VENDEUR** dans les Volumes, le tout conformément au Dossier de Construction.

"**DAACT**" ou "**Déclaration d'Achèvement et de Conformité des Travaux**" désigne la formalité prévue par l'article R.462-1 du Code de l'Urbanisme.

"**Date de Livraison**" désigne la date à laquelle interviendra la Livraison des Biens.

"**Date de Signature**" désigne la date de signature de la présente Vente.

"**Définitif(ve)**" désigne toute décision et/ou tout acte administratif(ve) et/ou judiciaire purgé(e) de tout retrait, déféré administratif ou de recours gracieux ou contentieux.

"**Dossier de Construction**" désigne l'ensemble des pièces énumérées à l'Article **18.1**.

"**Dossier d'Information**" désigne l'ensemble des documents mis par le **VENDEUR** à la disposition de l'**ACQUEREUR** et de ses conseils, préalablement aux présentes, pour leur permettre de réaliser l'analyse et les investigations dans le cadre de la mise en vente des Biens.

"**DTU**" désigne les documents techniques unifiés applicable aux marchés de travaux de bâtiments, établi par la Commission générale de normalisation du bâtiment.

"**Ensemble immobilier**" désigne les biens et droits immobiliers, bâtiments et locaux organisés en volumétrie, devant être édifiés et/ou réhabilités sur le Lot 2.1.

"**Etat Descriptif de Division en Volumes**" ou "**EDDV**" désigne l'acte authentique contenant l'état descriptif de division Volumes contenant cahier des charges reçu par Maître Olivier HERRNBERGER, notaire soussigné, le [●], qui a créé le Volume constituant les Biens, objet des présentes et qui organise juridiquement l'Ensemble immobilier dont dépend ledit Volume.

"**EURIBOR**" désigne le taux de référence « Euro Inter-bank Offered Rate » coté sous l'égide de la Fédération Bancaire de l'Union Européenne, et publié aux environs de 11h00 (heure de Bruxelles) sur la page Reuters Euribor ou tout autre page qui viendrait s'y substituer.

"**Frais**" désigne la contribution de sécurité immobilière, la taxe de publicité foncière, les timbres, les rôles, les émoluments et honoraires des notaires ou d'huissier et plus généralement tous les frais et taxes entraînés par la Vente, à l'exclusion des frais encourus par les Parties pour la préparation et la négociation dudit Acte (ces frais exclus étant notamment les dépenses et frais des conseils comptables, fiscaux, techniques et juridiques).

"**Jour**" désigne un jour calendaire du lundi au dimanche inclus, y compris les jours fériés ; Etant précisé que si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un jour ouvré, c'est-à-dire qui est soit un samedi, dimanche ou jour férié en France, elle devra alors être exécutée le jour ouvré suivant.

"**Jour Ouvré**" désigne un jour ouvré, c'est à dire autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié, étant précisé que si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un jour ouvré, elle devra alors être exécutée le jour ouvré suivant, et si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être un jour qui n'est pas un jour ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le jour ouvré suivant.

"**Livraison**" vise la remise par la société vendeuse à l'**ACQUEREUR** des Biens objet du présent Acte conformément aux dispositions de l'Article **22.2**.

"**Lotissement**" désigne le lotissement dénommé « Cité internationale de la Gastronomie et du Vin », dont la création par la société **EIFPAGE AMENAGEMENT** a été autorisée aux termes d'un Permis d'Aménager délivré le 15 septembre 2016, sous le numéro PA 021 231 16 R0001,

"**Lotisseur**" désigne la société **EIFPAGE AMENAGEMENT**, ainsi que cela est plus amplement expliqué à l'Article **7.3**,

"**Maître d'Œuvre de l'opération**" désigne la personne à laquelle le **VENDEUR** aura confié la mission de conduite et de suivi technique du chantier (maître d'œuvre d'exécution, homme de l'art ou entreprise générale).

"**NGF**" désigne le Niveau Général de la France, c'est à dire le réseau de repères de nivellement général qui prend appui sur un niveau de référence, correspondant au niveau moyen des mers mesurées au marégraphe du port de Marseille,

"**Notification**" désigne, sauf exception contraire, toute notification valablement faite, par l'une des Parties à l'autre, aux domiciles ci-après élus, par acte extrajudiciaire, lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale ou remise en mains propres contre récépissé.

Toute notification par lettre recommandée prendra rang et date au jour de sa première présentation.

"**Parties**" ou "**Partie**" désigne le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** ensemble ou séparément,

"**Permis d'Aménager**" désigne le permis d'aménager délivré à la société EIFPAGE AMENAGEMENT sous le numéro PA 0121 231 16 R0001 le 15 septembre 2016, dont les caractéristiques figurent à l'Article **7.3**.

"**Permis de Construire**" désigne le permis de construire délivré sous le numéro PC 021 231 17 R 0183 portant sur le lot 2.1 du Lotissement, tel que modifié par le permis de construire délivré sous le numéro PC 021 231 17 R 0183 M1,, obtenus par le **VENDEUR** visés à l'Article **16.2**.

"**Permis de Construire Modificatif**" ou "**PCM**" désigne le permis de construire modificatif délivré sous le numéro PC 021 231 17 R 0183 M1 portant sur le lot 2.1 du Lotissement, plus amplement désigné à l'Article **16.2.2**.

"**Prix**" ou "**Prix de Vente**" désigne le Prix de vente des Biens tel que stipulé à l'Article **12.1** du présent Acte ; en ce non compris tous intérêts ou indemnités qui pourraient être dus par les Parties en vertu des présentes, non plus que toute somme ou tout événement qui constituerait fiscalement une charge augmentative du Prix,

"**Projet**" ou "**Projet du VENDEUR**" désigne le projet de construction du **VENDEUR** décrit à l'Article **7.3** pour lequel il a obtenu les Autorisations Administratives en vue de la construction de l'Ensemble immobilier,

"**Réception**" désigne, conformément aux dispositions de l'article 1792-6 du Code Civil, l'acte par lequel le **VENDEUR** déclarera accepter des entreprises et autres intervenants dans l'acte de construire, l'Ensemble immobilier duquel dépendent les Biens vendus, avec ou sans réserve, conformément à l'article 1792-6, alinéa 1 du Code Civil (reproduit à l'article L.111-19 du Code de la construction et de l'Habitation).

"**Règlement intérieur**" désigne le document portant l'ensemble des règles applicables à l'Ensemble immobilier dont ils dépendent les Biens et à la Chapelle, constituant le Lot 2.6 du

Lotissement, opposable aux propriétaires ou exploitants du Site, à charge pour eux de l'imposer à leur clientèle.

**"Surface de plancher"** ou **"SDP"** désigne la surface de plancher telle que définie par l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction à la date du dépôt du Permis de Construire :  
 « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :  
 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;  
 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;  
 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;  
 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;  
 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;  
 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;  
 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;  
 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Elle sert de surfaces de référence aux Biens vendus et aux parties présentant un intérêt collectif.

**"Terrain d'assiette de l'Ensemble immobilier"** ou **"Lot 2.1"** désigne les parcelles actuellement cadastrées section ES numéros 85p, 86, 87, 95p, 96p, 99, 100 et 101, constituant le lot 2.1 du Lotissement,

**"Travaux Modificatifs ou Supplémentaires"** désigne les éventuels travaux modificatifs ou supplémentaires par rapport au Dossier de Construction.

**"VENDEUR"** désigne la société **EIFFAGE IMMOBILIER EST**, ci-dessus dénommée.

**"Vente"** désigne l'opération juridique réalisée par le présent Acte, portant sur des Biens considérés dans leur état futur d'achèvement conformément aux articles L 261-1 et R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation. Toutefois, la présente Vente ne portant pas sur un bien du secteur protégé au sens de ces textes, les obligations d'ordre public édictées par les dispositions du Code de la construction et de l'habitation pour ledit secteur protégé ne sont pas applicables aux présentes, sauf si elles sont expressément visées au présent Acte.

**"Volume"** désigne le volume provenant l'EDDV reçu par Maître **Olivier HERRNBERGER**, notaire soussigné, le [●], auxquels sont attachées toutes les prérogatives du droit de propriété énoncées par le Code Civil, dans les limites définies par ledit état descriptif.

### **6.3. Interprétation**

Dans le présent Acte, sauf si le contexte en requiert différemment :

- Les titres attribués aux Articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue,
- Toute référence faite à un article ou à une annexe se comprend comme référence faite à un article de la Vente, sauf précision contraire expresse,
- Les engagements souscrits et les déclarations faites aux présentes toujours indiquées comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

- Les références à une heure de la journée, sauf indication contraire spécifique, renvoient à l'heure de Paris.

Il est convenu que les présentes constituent à compter de ce jour la seule loi contractuelle des Parties et que toutes les correspondances ou accords antérieurs, quelle qu'en soit la forme, deviennent de ce fait sans effet aussi bien en tant que convention qu'en tant qu'outil d'interprétation du présent contrat.

Par ailleurs, il est convenu que la nullité d'une stipulation du présent Acte ne saurait porter atteinte aux autres stipulations, sauf si la nullité d'une ou plusieurs stipulations portait atteinte de façon exagérée à l'équilibre dudit Acte ou concernait un élément de formation du contrat.

## **Article 7. EXPOSE**

Préalablement au présent Acte, les Parties ont exposé ce qui suit, ledit exposé constituant un tout indivisible et indissociable de leurs conventions :

### **7.1. Cité Internationale de la Gastronomie et du Vin**

#### **7.1.1. Projet de création de la Cité de la Gastronomie et du Vin de DIJON**

L'UNESCO a adopté en 2003, une convention pour la sauvegarde du patrimoine culturel immatériel. Le « Repas gastronomique des Français » a été inscrit sur la convention pour la sauvegarde du patrimoine culturel immatériel de l'UNESCO en 2010 suite au dossier constitué par la Mission Française du Patrimoine et des Cultures Alimentaires (MFPCA).

La MFPCA lance alors le projet de création de la Cité de la Gastronomie.

Par délibération du 28 juin 2012, le Conseil municipal de la Ville de DIJON a approuvé la présentation de la candidature de la ville à la création de la Cité de la Gastronomie. La ville de Dijon a déposé sa candidature auprès de la MFPCA en juillet 2012.

En juin 2013, l'Etat choisit 4 villes, TOURS, LYON, PARIS-RUNGIS et DIJON, pour créer une Cité de la Gastronomie, chacune devant affirmer une thématique spécifique à leur pôle.

### **7.1.2. Appel à Manifestation d'Intérêts par la Ville de DIJON**

L'objectif thématique du projet de DIJON est de constituer un pôle de référence en matière de valorisation et de promotion de la culture de la vigne et du vin. Après le succès de sa candidature, le Conseil municipal de DIJON a lancé le 24 juin 2013 un appel à manifestation d'intérêt (ci-après dénommé « AMI »). Cet AMI avait pour objet de confier à son lauréat la cession du foncier.

Aux termes d'une délibération du Conseil municipal de la Commune de DIJON en date du 15 décembre 2014, la société EIFFAGE AMENAGEMENT et la société EIFFAGE IMMOBILIER ont été désignées lauréates de cette procédure d'appel à manifestation d'intérêt initiée par la Commune de DIJON, pour la réalisation de la Cité Internationale de la Gastronomie et du Vin (CIGV) de Dijon.

### **7.1.3. Maîtrise foncière du terrain d'assiette du Lotissement par le Lotisseur**

Le Site est encadré au Sud-Est par la rue de l'Hôpital, au Nord-Est par la rue du Faubourg Raines, au Nord-Ouest par l'avenue de l'Ouche et enfin par la rivière "l'Ouche" au Sud-Ouest. L'ancien site hospitalier connu sous le nom de « l'Hôpital Général » était la propriété du Centre Hospitalier Régional de DIJON.

Ledit terrain a fait l'objet d'une promesse unilatérale de vente consentie à la société EIFFAGE AMENAGEMENT par la Commune de DIJON aux termes d'un acte reçu par Maître Boris MUGNERET, notaire à DIJON, avec la participation de Maître Olivier HERRNBERGER, notaire soussigné, en date du 2 février 2016.

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITES DE COTE D'OR a par la suite acquis ledit terrain de l'établissement dénommé CENTRE HOSPITALIER REGIONAL DE DIJON, établissement public de santé, dont le siège est à DIJON (21000), 1 boulevard Jeanne d'Arc, identifié sous le numéro SIREN 262100076, non immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON, aux termes d'un acte reçu par Maître David BELOU, notaire à DIJON, avec la participation de Maître Boris MUGNERET, le 22 mai 2017, et ledit Etablissement public s'est substitué à la Commune de DIJON dans les droits et obligations nés de la promesse unilatérale de vente susvisée.

La société EIFFAGE AMENAGEMENT, Lotisseur, a ainsi acquis de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITES DE COTE D'OR, la totalité de l'assiette foncière de l'ancien hôpital (cadastrée ES n° 13 et ES n° 67) aux termes d'un acte reçu le 6 juillet 2017 par Maître Boris MUGNERET, notaire à DIJON, avec la participation de Maître Olivier HERRNBERGER, notaire soussigné.

### **7.1.4. Projet de construction de la Cité Internationale de la Gastronomie et du Vin**

L'ambition première du projet de la Cité Internationale de la Gastronomie et du Vin est d'utiliser les ressources qu'offre le site de l'hôpital de Dijon pour faciliter sa reconversion. Ainsi, pour s'inscrire dans l'histoire du lieu, l'offre de programmation prévoit la reconversion de bâtiments classés et inscrits au titre des monuments historiques, complété par la réalisation de constructions neuves, l'ensemble totalisant environ 76.500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

La société EIFFAGE AMENAGEMENT et/ou la société EIFFAGE IMMOBILIER GRAND EST projette(nt) de réaliser les programmes immobiliers suivants :

Un Lotissement devant comprendre :

#### **1ent) Site réhabilité – la Cité Internationale de la Gastronomie et du Vin**

La Cité Internationale de la Gastronomie et du Vin (CIGV) sera aménagée dans l'enceinte de la partie patrimoniale, qui fera l'objet d'une importante opération de reconversion et de

réhabilitation, complété par la construction de bâtiments neufs. Développée sur 3 ha, la Cité intégrera un Pavillon d'exposition et différentes composantes connexes (commerces, restauration, bureaux, hébergement, hôtellerie...).

### **2ent) Les logements neufs - l'éco-quartier**

La seconde portion du site de 3.5 ha accueillera la partie éco-quartier du projet de reconversion de l'hôpital général de DIJON. Ce programme immobilier après démolition et dépollution de l'existant prévoit la création de logements collectifs et de résidences gérés par la programmation suivante :

- Accession libre
- Logements conventionnés
- Un ensemble de résidences gérées
- Un ou des Locaux Commerciaux

Le projet est développé, sur le plan du droit de l'urbanisme, dans le cadre d'un Lotissement.

## **7.2. Lotissement**

Le développement urbanistique de la Cité internationale de la Gastronomie et du Vin se réalise, sur le plan du droit de l'urbanisme, dans le cadre d'un lotissement dont la société EIFFAGE AMENAGEMENT a la qualité de Lotisseur.

### **7.2.1. Permis d'Aménager**

Un arrêté de Permis d'Aménager autorisant la création d'un lotissement dénommé « Cité Internationale de la Gastronomie » à usage d'habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces et service public ou d'intérêt collectif de 9 îlots, subdivisibles en 44 lots maximum à bâtir sur un ensemble de parcelles situées 3 RUE DU FAUBOURG RAINES représentant une surface de plancher maximale de 85.000 m<sup>2</sup>, a été délivré au Lotisseur, par l'adjoint délégué à l'urbanisme, au Plan Local d'Urbanisme et au quartier Grand Sud, pour le Maire de DIJON, le 15 septembre 2016, sous le numéro PA 021 231 16 R0001.

Ce Permis d'Aménager a été délivré dans les conditions prévues par les articles L 421-2 et R 421-19 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **7.2.2. Affichage du Permis d'Aménager**

Le Permis d'Aménager ci-dessus a fait l'objet d'un affichage régulier sur le Terrain d'assiette, ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux de constat établis par actes extra-judiciaires de Maître Sylvain LALEVE, huissier de justice associé, au sein de la Société Civile Professionnelle F. MIAS – B. HOUSSIN – F. LE GOFF – S. LALEVE – C. KAPRAL, huissiers de justice associés, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à la résidence de DIJON (21000), 9 Boulevard Clémenceau, en date des 22 septembre 2016, 24 octobre 2016 et 23 novembre 2016 attestant l'affichage dudit permis.

### **7.2.3. Caractère Définitif du Permis d'Aménager**

Ce Permis d'Aménager n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-recours et non retrait délivré par le Maire au nom de la Commune de DIJON le 10 mars 2017.

### **7.2.4. Dépôt de pièces du Lotissement**

L'ensemble des pièces relatives au Lotissement a été déposé au rang des minutes de la SCP GMH Notaires, aux termes d'un acte reçu le 19 décembre 2017, dont une copie authentique a été publiée au service de publicité foncière de DIJON 1<sup>ER</sup> le 17 janvier 2018, volume 2018P, numéro 567.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir eu connaissance dès avant ce jour la copie du dossier de Permis d'Aménager, des procès-verbaux de constats d'affichage et de l'attestation de non-recours et de non-retrait par la consultation du Dossier d'Information.

### **7.2.5. Permis d'Aménager modificatif**

L'**ACQUEREUR** déclare avoir connaissance de l'intention du **VENDEUR** de déposer une demande de permis d'aménager modificatif qui aura pour objet les modifications suivantes :

1. Suppression sur la pièce PA2 de la fiche présentant la palette végétale pour le jardin potager située dans la cour Eudes 3,
2. Mise en cohérence de la PA2.4 : plan des abattages,
3. Modification de la PA2.7 : les aménagements des espaces extérieurs en limite du projet,
4. Ajout d'une page supplémentaire à la PA2.7 traitant de l'emplacement potentiel des aires de livraison et de stationnement spécifique,
5. Modification du plan de gestion des ordures ménagères et du tri-sélectif (pièce PA2.8),
6. Actualisation du calcul de dimensionnement des bornes d'apport volontaire enterrées de l'Eco quartier de la CIGV (pièce PA2.8),
7. Modification du plan de composition (pièce PA4 établie par le géomètre),
8. Modification du plan de composition (pièce PA4 établie par le paysagiste),
9. Mise en concordance du nouveau plan de masse,
10. Mise à jour de la pièce annexe PA8.3 assainissement EP,
11. Mise à jour de la pièce annexe PA8.9 plan d'altimétrie,
12. Mise à jour de la pièce « coupes et plan de localisation de coupes » (PA8.11),
13. Ajout de l'annexe PA8.12 : plan de circulation des engins incendies,
14. Remplacement de la garantie financière d'achèvement (PA11).

Le **VENDEUR** déclare que ces modifications n'impliquent pas pour l'**ACQUEREUR** la nécessité de modifier son Projet de construction, y compris les espaces verts, ou son Permis de construire.

Le **VENDEUR** déclare que ces modifications n'affectent aucunement l'opération objet des présentes par une quelconque nuisance.

Il est précisé que le Lotisseur n'exclue pas de faire d'autres modifications au Permis d'Aménager. Toutefois ces modifications ne devront pas avoir d'impact sur les Biens objet des présentes.

Le **VENDEUR** s'engage à ne pas apporter de modifications aux voies du lotissement qui seraient de nature à restreindre la desserte du bien vendu sauf à obtenir l'accord préalable de l'**ACQUEREUR**.

Le **VENDEUR** s'engage à informer l'**ACQUEREUR** de toute modification du Permis d'Aménager.

### **7.3. Projet de Construction du VENDEUR**

Le **VENDEUR** projette de réaliser une opération de construction sur le Lot 2.1.

A l'intérieur de cet îlot, le **VENDEUR** a proposé de construire et/ou rénover et de commercialiser l'Ensemble Immobilier, constituant la Cité Internationale de la Gastronomie et du Vin, à usage principal de cinémas, bureaux, commerces, formation et service public ou d'intérêt collectif correspondant à environ 15.000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher sur le Lot 2.1.

Ce Projet de construction, comprendra des bâtiments existants et des extensions neuves, autour desquels s'articulent un certain nombre d'équipements et de fonction :

- Un espace d'exposition

- Des locaux commerciaux
- Un centre de formation culinaire
- Des salles de cinéma
- Des bureaux
- Le Centre d'Interprétation Architecturale et du Patrimoine dit « CIAP »

Pour son Projet de Construction la société EIFFAGE IMMOBILIER GRAND EST, **VENDEUR** aux présentes, a obtenu le Permis de Construire suivant :

Il a été délivré au **VENDEUR** un arrêté de permis de construire sous le numéro PC 021 231 16 R 0183 et d'autorisation de travaux sous le numéro AT 021 231 16 R 0316 sur le Lot 2.1, par Monsieur Pierre PRIBETICH, adjoint délégué à l'urbanisme, au Plan Local d'Urbanisme et au quartier Grand Sud, pour le Maire de DIJON, le 18 avril 2017, ci-après désigné sous le terme « PC 2.1 ».

Ce Permis de Construire a été délivré dans les conditions prévues par les articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir reçu dès avant ce jour la copie du dossier de Permis de Construire qui figure également dans le Dossier d'Information.

Le Permis de Construire ci-dessus a fait l'objet d'un affichage régulier sur le Terrain d'assiette, ainsi qu'il résulte de deux procès-verbaux de constat établis par actes extra-judiciaires de Maître Caroline BERNET, Huissier de Justice associé de la Société Civile Professionnelle Hubert LABBE - Caroline BERNET, titulaire d'un office d'Huissiers de justice à la résidence de DIJON, 25 boulevard Carnot, en date des 19 avril, 16 mai, 20 juin 2017 attestant l'affichage dudit permis.

Le **VENDEUR** déclare que le Permis de Construire a fait l'objet d'un recours contentieux.

Par requête et mémoire enregistrés les 20 septembre et 9 novembre 2017, l'Association « Si Dijon l'avait su », le syndicat des copropriétaires de la résidence Eiffel, et Monsieur Julien Mariller ont demandé au Tribunal administratif de Dijon :

- 1- D'annuler le Permis de Construire délivré à la SAS EIFFAGE IMMOBILIER GRAND-EST le 18 avril 2017,
- 2- De condamner la Ville de Dijon et la SAS EIFFAGE IMMOBILIER GRAND-EST à leur verser une somme au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

Aux termes d'une ordonnance n°1702286 en date du 13 novembre 2017, le Président du Tribunal administratif de Dijon a renvoyé le dossier de requête en annulation devant la Cour administrative d'appel de Lyon.

Cette requête a été enregistrée le 13 novembre 2017 sous le numéro 17LY03999 par la Cour Administrative d'Appel de Lyon.

Par mémoire en désistement partiel enregistré par la CAA de Lyon le 2 janvier 2018, le Syndicat des copropriétaires de la résidence Eiffel s'est désisté du recours engagé et a demandé à la cour de lui donner acte de son désistement.

La Commune de DIJON et la société EIFFAGE IMMOBILIER GRAND EST ont accepté ce désistement par mémoires en date respectivement des 25 janvier et 29 janvier 2018.

Par mémoire en désistement partiel enregistré par la CAA de Lyon le 17 décembre 2018, l'association "Si Dijon l'avait su" et M. Mariller se sont également désistés du recours engagé et ont demandé à la cour de leur donner acte de leur désistement pur et simple.

La société EIFFAGE IMMOBILIER GRAND EST et la Commune de DIJON ont accepté ce désistement par mémoires en date respectivement des 17 décembre et 19 décembre 2018.

Aux termes d'une ordonnance N° 17LY03999 en date du 21 décembre 2018, le Président de la 1<sup>ère</sup> chambre de la Cour Administrative d'Appel de Lyon a donné acte du désistement de l'association « Si Dijon l'avait su », du Syndicat des copropriétaires de la résidence Eiffel et de M. Mariller.

De sorte que le permis de construire PC 021 231 16 R 0183 a acquis un caractère Définitif, ladite ordonnance n'ayant fait l'objet d'aucun pourvoi dans le délai d'action légal.

Le **VENDEUR** déclare que le Permis de Construire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux, d'aucun autre recours contentieux que celui-ci-dessus exposé, ni d'aucun retrait.

A l'appui de cette déclaration, un certificat de non-recours et non retrait délivré par le Maire au nom de la Commune de DIJON le 21 mars 2019.

Une consultation des registres du greffe de la section du contentieux en date du 7 mai 2019 n'a fait apparaître aucun pourvoi en cassation contre l'ordonnance N° 17LY03999 en date du 21 décembre 2018, ainsi qu'il résulte d'un certificat établi par Monsieur Stéphane LARDENNOIS, secrétaire du contentieux du Conseil d'Etat en date du 13 mai 2019.

Une copie de ces certificats figure dans le Dossier d'Information.

Le **VENDEUR** déclare qu'il a déposé le 18 octobre 2018 un dossier de demande de permis modificatif PC 021 231 16 R 0183 M01 visant à modifier le permis obtenu, dont l'intégralité figure dans le Dossier d'Information.

Il a été délivré au **VENDEUR** un arrêté de permis de construire modificatif sous le numéro PC 021 231 16 R 0183 M01 et d'autorisation de travaux sous le numéro AT 021 231 18 R 0344 sur le Lot 2.1, par Monsieur Pierre PRIBETICH, adjoint délégué à l'urbanisme, au Plan Local d'Urbanisme et au quartier Grand Sud, pour le Maire de DIJON, le 16 mai 2019.

Une copie de l'arrêté de permis de construire modificatif figure dans le Dossier d'Information.

[ viser caractère Définitif ]

Les Biens objet des présentes constituent partie du Projet de Construction du **VENDEUR**.

#### **7.4. Projet de l'ACQUEREUR**

L'**ACQUEREUR** a pris contact avec le **VENDEUR** et lui a manifesté son intérêt pour l'acquisition des Biens afin d'y réaliser lui-même le CIAP.

#### **7.5. Nature et régime du contrat**

Les Parties déclarent et reconnaissent que les travaux réalisés par le **VENDEUR** sur les Biens ne concourent à la production d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du Code général des impôts mais à la vente d'un bien achevé depuis plus de cinq ans.

Toutefois, les Parties décident de placer conventionnellement l'ensemble de la Vente sous le régime civil de la vente d'immeuble à construire définie par l'article 1601-1 du Code civil.

Par suite le **VENDEUR** ne sera tenu que des seules garanties des défauts de la chose vendue que les dispositions du Code civil mettent à la charge du vendeur d'immeuble à construire au sens et dans les termes dans articles 1642-1, 1646-1, 1648 alinéa 2, 1792, 1792-1, 1792-2, 1792-3 du Code civil ; les dispositions des articles 1641 et 1642 du Code civil étant expressément écartées.

Enfin, ces Biens ne relevant pas du « secteur protégé » visé par l'article L 261-10, les dispositions des articles L 261-11 à L 261-14 dudit Code ne sont pas applicables aux présentes, sauf si elles sont expressément visées.

#### **7.6. Dossier d'Information**

Il résulte des dispositions de l'article 1112-1 du Code Civil que « *celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant* » ; et que « *ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties* ».

Pour permettre à l'**ACQUEREUR** d'analyser le projet du présent Acte, le **VENDEUR** a, dans le cadre de cet article, mis à sa disposition un Dossier d'Information numérisé et consultable à distance.

La préparation du Dossier d'Information, portant sur la situation des Biens à ce jour, a été menée à la diligence du **VENDEUR**, qui déclare :

- avoir constitué et collecté de bonne foi la totalité des informations et documents pertinents et significatifs dont il a connaissance concernant les Biens Immobiliers ;
- avoir mis à la disposition de l'**ACQUEREUR** le Dossier d'Information préalablement à la signature des présentes et avoir régulièrement actualisé et complété les documents et informations le composant.

La liste des documents composant à la date de ce jour ce Dossier d'Information est demeurée ci-après annexée.

**(Annexe 4 :** Liste des pièces composant le Dossier d'information)

L'**ACQUEREUR** déclare avoir procédé à l'analyse du Dossier d'Information, tant par lui-même qu'avec l'accompagnement de tous sachants, experts, techniciens, professionnels expérimentés et conseils extérieurs choisis et missionnés par lui.

Il a pu, au travers des questions qu'il a posées dans ce Dossier d'Information, mettre en évidence les éléments essentiels pour lui.

Le **VENDEUR** déclare que l'étude que l'**ACQUEREUR** a effectuée et fait effectuer a constitué pour lui un élément déterminant de son choix de lui vendre les Biens.

Par ailleurs, chacune des Parties déclare avoir reçu à ce stade les informations, qu'elle juge déterminantes au sens de l'article 1112-1 du Code Civil.

Enfin, les Parties déclarent que la présente Vente est de gré à gré, comme ayant librement négocié entre elles la totalité des stipulations qui vont suivre.

**Cela exposé, il est passé à la Vente objet des présentes.**

<b>VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT</b>
---

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, vend, à l'**ACQUEREUR**, qui accepte les Biens dont la désignation suit, considérés en leur état futur d'achèvement.

## **ARTICLE 8. IDENTIFICATION DES BIENS**

### **8.1. Désignation de l'Ensemble immobilier dont dépendent les Biens**

A DIJON (CÔTE-D'OR) 21000 2 Rue du Faubourg Raines,  
L'assiette de l'Ensemble immobilier est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
ES	85p	Rue de l'Hôpital	00 ha 68 a 81 ca
ES	86	Rue de l'Hôpital	00 ha 03 a 73 ca
ES	87	Rue de l'Hôpital	00 ha 00 a 69 ca
ES	95p	2 rue de l'Hôpital	1 ha 64 a 70 ca
ES	96p	2 rue de l'Hôpital	0ha 01 a 17 ca
ES	99	Rue du Faubourg Raines	00 ha 08 a 34 ca
ES	100	Rue du Faubourg Raines	00 ha 15 a 81 ca
ES	101	Rue du Faubourg Raines	00 ha 23 a 58 ca

Total surface : [●] ha [●] a [●] ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

**(Annexe 5 :** Plan cadastral)

### **8.2. Désignation des Biens**

#### **8.2.1. Désignation du Volume**

**VOLUME** [ Désignation du Volume avec cotes altimétriques le cas échéant ]

Une copie des plans dudit Volume établis par [●] en date du [●] sous les références [●] est demeurée ci-après annexée.

**(Annexe 6 :** Plans de l'EDDV **A annexer)**

#### **8.2.2. Désignation des Constructions**

Et à l'intérieur de ce Volume :

Un bâtiment consistant après son Achèvement en un local composé de bâtiments réhabilités inscrits aux Monuments Historiques et qui comprendra 550 m<sup>2</sup> de SDP environ dont 310 m<sup>2</sup> de SDP environ en RdC et 240 m<sup>2</sup> de SDP environ en R+1 dans les bâtiments existants 01 et 02, et une surface technique additionnelle de 20 m<sup>2</sup> en R+2.

Ce local sera livré brut de béton et fluides en attente.

Tels que lesdits Biens existeront après achèvement des constructions, avec toutes leurs aisances et dépendances, et tous droits pouvant y être attachés notamment tous immeubles par destination, sans exception ni réserve, conformément aux documents ci-dessous définissant les Biens.

#### **8.2.3. Etat Descriptif de Division en Volumes**

L'Ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un Etat Descriptif de Division en Volumes établi aux termes d'un acte reçu par Maître Olivier HERRNBERGER, notaire à ISSY-LES-MOULINEAUX, le [●] , en cours de publication au service de la publicité foncière de DIJON 1.

Aux termes dudit acte il a été procédé à une division tridimensionnelle en [●] Volumes, délimités par des cotes géométriques, ne comportant aucune quote-part indivise des parties

communes, mais seulement liés entre eux par des relations de servitudes créées tant pour tenir compte de leur imbrication et de leur superposition, que pour permettre l'utilisation rationnelle de certains éléments ou services.

#### **ARTICLE 9. EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Olivier HERRNBERGER, notaire à ISSY-LES-MOULINEAUX le [ • ] , en cours de publication au service de la publicité foncière de DIJON 1ER.

#### **ARTICLE 10. CHARGES ET CONDITIONS**

La Vente a lieu sous diverses charges et conditions parmi lesquelles il convient de distinguer celles sans incidence fiscale et celles pouvant avoir une incidence fiscale.

##### **Charges et conditions sans incidence fiscale**

Les diverses charges et conditions qui ne donnent lieu ni à publicité foncière ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

##### **Charges et conditions pouvant avoir une incidence fiscale**

Les charges et conditions pouvant donner lieu à taxation sont relatées ci-dessous afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits.

Les Frais sont à la charge exclusive de l'ACQUEREUR qui s'y oblige.

#### **ARTICLE 11. PROPRIETE – JOUISSANCE – DELAI D'ACHEVEMENT – STADE DES TRAVAUX**

##### **11.1. Propriété – Jouissance**

L'ACQUEREUR est propriétaire des Volumes vendus et des Constructions existantes au sein de celui-ci à compter de ce jour.

Il deviendra propriétaire des ouvrages à venir pour l'Achèvement des Biens au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification, par voie d'accession.

Il aura la jouissance des Biens à compter de la Livraison par la prise de possession réelle, dans les conditions définies ci-après, les Biens étant libres de tout bail et/ou promesse de location.

L'ACQUEREUR ne pourra prendre possession des Biens qu'après avoir préalablement payé au VENDEUR toute somme dont il pourrait être débiteur (Prix de vente et/ou intérêts de retard) envers lui jusqu'à l'échéance de Livraison incluse, en vertu de la Vente et de tous travaux ou aménagements modificatifs ou supplémentaires qu'il aurait éventuellement demandés.

##### **11.2. Délai d'Achèvement**

Le VENDEUR s'oblige à mener les travaux de telle manière que les Biens soient achevés et livrés au plus tard le 7 mai 2021, sauf survenance d'un cas de force majeure ou cas fortuits ou d'une cause légitime de suspension de délai de l'Article 20.4.2, ayant pour conséquence une suspension du délai de Livraison.

#### **ARTICLE 12. CONDITIONS FINANCIERES**

##### **12.1. Montant du Prix**

La présente Vente est consentie et acceptée moyennant le Prix principal ferme et Définitif et non révisable, Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse de **DEUX MILLIONS CENT SOIXANTE MILLE EUROS (2 160 000,00 EUR)**, s'appliquant :

- au prix hors taxe de : UN MILLION HUIT CENT MILLE EUROS (1 800 000,00 EUR),
- à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux de 20 %, de : TROIS CENT SOIXANTE MILLE EUROS (360 000,00 EUR).

**Le Prix des Biens tel qu'il est fixé ci-dessus comprend l'ensemble des coûts, honoraires, frais et taxes nécessaires à l'obtention de la Conformité et notamment :**

- tous les impôts, taxes, participation, redevances et droits à la charge du constructeur et/ou du maître d'ouvrage jusqu'à la date de Livraison des Constructions, ou qui ont un fait générateur antérieur à la date de Livraison des Constructions, y compris toutes les sommes dues au titre des articles L.332-6 et L.332-6-1 du Code de l'urbanisme ;
- tous les impôts, taxes, participation, redevances et droits relatifs aux Autorisations Administratives ;
- les frais et honoraires de maîtrise d'œuvre ;
- tous impôts, taxes, droits et frais de branchement et d'alimentation en eau, énergie, téléphone en cours de chantier, à l'exception de ceux qui résulteront des travaux d'aménagement réalisés par l'**ACQUEREUR** ;
- tous impôts, taxes, droits et frais pour le raccordement aux fluides, canalisations et réseaux et équipements publics et pour l'aménagement des accès aux Biens ;
- le coût des assurances à la charge du Vendeur visées au présent Acte ;
- tous les éventuels coûts liés à la mise en compatibilité entre l'état des sols et les Biens conformément aux dispositions des présentes ;
- toutes les dépenses nécessaires pour parvenir à l'Achèvement et à la Livraison des Biens dans les conditions définies au présent Acte la réalisation des travaux de parachèvement et de plantation et l'aménagement des abords des Constructions toutes consommations de fluides et abonnements y afférents, jusqu'à la Livraison des Biens ;
- la taxe foncière relative aux Biens à compter de la Vente jusqu'à l'année de la Livraison des Biens incluse, laquelle taxe devra être supportée *pro rata temporis* par les Parties au titre de l'année de Livraison en considération de la date de la Livraison ;
- tous les coûts et dépenses nécessaires au titre des travaux liés à la levée des réserves et aux travaux de mise en conformité éventuellement prescrits par l'autorité administrative compétente pour les travaux dont le **VENDEUR** a été le maître d'ouvrage ;
- les frais liés à d'éventuelles constitutions de servitudes nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des Biens lors de sa Livraison ;
- le coût des travaux supplémentaires que la loi ou la réglementation rendraient obligatoires de réaliser avant la Livraison des Biens et nécessaires à la délivrance de la Conformité Administrative ;
- les frais et honoraires liés à l'obtention des labels et certifications.

**Le Prix ne comprend pas, notamment :**

- le coût des études et/ou des Travaux Modificatifs et/ou Supplémentaires et leurs incidences qui pourraient être expressément demandés par l'**ACQUEREUR** par rapport au Dossier de Construction, notamment de toute éventuelle certification environnementale ;
- toute commission ou autres sommes dues à un agent immobilier ou autre agent et/ou Conseils engagés par l'**ACQUEREUR** ;
- l'ensemble des frais et droits qui seraient la suite et la conséquence des faits et actes juridiques liés à un impayé de l'**ACQUEREUR** au titre du Prix ;
- les frais, droits et honoraires de l'Acte de Vente et de ses suites ;

- les frais liés au financement de l'**ACQUEREUR** et/ou à l'établissement de toutes garanties ou actes de cautionnement éventuellement délivrés par l'**ACQUEREUR** ;
- les honoraires des Conseils et experts auquel l'**ACQUEREUR** a ou aura recours sauf dispositions contraires stipulées aux présentes ;
- le coût des abonnements et des éventuelles avances sur consommation.

## **12.2. Exigibilité du Prix**

### **12.2.1. Partie exigible comptant (20 %)**

#### 12.2.1.1. Montant de la partie exigible comptant

Le Prix est stipulé payable comptant à concurrence de VINGT (20) POUR CENT, soit QUATRE CENT TRENTE-DEUX MILLE EUROS (432 000,00 EUR) se décomposant comme suit :

- TROIS CENT SOIXANTE MILLE EUROS (360 000,00 EUR) hors taxe
- SOIXANTE-DOUZE MILLE EUROS (72 000,00 EUR) taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20%.

#### 12.2.1.2. Paiement de la partie exigible comptant

Le paiement doit intervenir, conformément aux dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

Toutefois, le **VENDEUR**, conformément aux dispositions de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, requiert l'**ACQUEREUR** de faire effectuer le paiement de la partie du prix exigible entre les mains du notaire soussigné, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Le comptable public étant déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement, l'**ACQUEREUR** s'oblige à faire émettre le mandat nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les plus brefs délais.

Le règlement ainsi effectué libérera l'**ACQUEREUR** à due concurrence.

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au notaire soussigné, la présentation au comptable public d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur formalités ne sera pas nécessaire.

### **12.2.2. Partie payable à terme (80%)**

Le surplus du Prix de la présente Vente, soit la somme de UN MILLION SEPT CENT VINGT-HUIT MILLE EUROS (1 728 000,00 EUR), sera payé suivant l'échelonnement ci-dessous prévu.

Les pourcentages et échelonnements appliqués au prix de DEUX MILLIONS CENT SOIXANTE MILLE EUROS (2 160 000,00 EUR) sont les suivants :

- 20 % à démarrage des travaux (DROC), soit la somme de QUATRE CENT TRENTE-DEUX MILLE EUROS,  
ci 432 000,00 €
- 20 % au curage de la coque, soit la somme de QUATRE CENT TRENTE-DEUX MILLE EUROS,  
ci 432 000,00 €
- 15 % à la mise hors d'eau, soit la somme de TROIS CENT VINGT-QUATRE MILLE EUROS,  
ci 324 000,00 €
- 15 % à la mise hors d'air, soit la somme de TROIS CENT VINGT-QUATRE MILLE EUROS,  
ci 324 000,00 €
- 5 % à l'Achèvement, soit la somme de CENT HUIT MILLE EUROS,

ci 108 000,00 €

- 5 % à la levée des réserves, soit la somme de CENT HUIT MILLE EUROS,

ci 108 000.00 €

**TOTAL** égal au prix de la vente soit **DEUX MILLIONS CENT SOIXANTE MILLE EUROS,**

ci **2 160 000,00 €**

L'accord sur la chose et le Prix exprimé aux présentes a été arrêté sur la base des montants hors taxes. Ainsi, en cas de variation du taux de la TVA (actuellement 20 %) entre ce jour et le jour de la signature de l'Acte de Vente, le montant du Prix TTC sera augmenté ou diminué pour tenir compte de cette variation de sorte que le montant hors taxe soit inchangé.

Il en résulte que si le prix hors taxes de la Vente est ferme et non révisable, le prix toutes taxes comprises ne sera définitivement connu qu'en fonction de la date à laquelle interviendront les appels de fonds.

### **12.3. Dispositions relatives aux fractions du Prix payables à terme**

#### **12.3.1. Exigibilité**

Pour la mise en œuvre de cet échéancier, l'avancement des travaux sera valablement attesté par une attestation du Maître d'Œuvre de l'opération.

Les versements autres que « levée des réserves » interviendront dans les dix (10) Jours de la réception de la Notification par le **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR**, de la survenance de l'élément générateur.

L'échéance Levée des réserves sera payable, le jour de la constatation de Levée des réserves, directement entre les Parties, par la comptabilité du notaire soussigné et participant par un virement qui interviendra le jour même. Dans cette hypothèse, ce virement devra apparaître sur les comptes du notaire dans un délai de dix Jours de la constatation de la levée des réserves

L'échéance « Levée des réserves » sera matérialisée par la signature du procès-verbal de levée des réserves, ou le rapport de l'expert concluant à la levée des réserves, dans les conditions stipulées aux présentes, pour autant qu'il lui aura été remis les documents visés sous l'Article **23.6**, et à défaut, dans les dix (10) Jours Ouvrés de cette remise.

#### **12.3.2. Lieu de paiement**

Chacune de ces fractions – à l'exception de celles de la Livraison et de la Levée des réserves- devra être payée par virement par la comptabilité du notaire soussigné et participant.

#### **12.3.3. Désistement de tout droit et privilège**

Le **VENDEUR** se désiste de tous droits de privilège de vendeur et action résolutoire même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

### **ARTICLE 13. PUBLICITE FONCIERE**

L'Acte sera publié au service de la publicité foncière de DIJON 1, conformément à la loi.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité il est révélé des inscriptions, publications ou mentions grevant le Bien du chef du **VENDEUR** ou des précédents propriétaires, le **VENDEUR** s'oblige à en rapporter les mainlevées et certificats de radiation ou le rejet dans le mois de la dénonciation amiable qui sera faite au domicile ci-dessus élu.

## **ARTICLE 14. DECLARATIONS FISCALES**

### **14.1. Imposition des plus-values**

La mutation n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du Code général des impôts relatives aux plus-values immobilières des particuliers, le représentant de la société venderesse déclarant sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- qu'elle est soumise à l'impôt sur les sociétés,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : NANCY Rue des Ponts à NANCY, où elle est identifiée sous le numéro S.I.R.E.T 519 087 944 00020.

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

### **14.2. Taxe sur la valeur ajoutée**

Le **VENDEUR** déclare :

- que les Biens et l'Ensemble immobilier constituent un « immeuble ancien »
- que les travaux qui vont être réalisés dans le cadre du présent Acte ne concourent pas à la production d'un immeuble neuf, dans la mesure où les planchers contribuent à la résistance ou la rigidité de l'ouvrage et ne seront pas remis à l'état neuf (BOI TVA IMM 10 10 10 20 20140929 n° 250)
- que dès lors, il résulte de l'article 261-5-2° du CGI que la Vente n'est pas soumise de plein droit à la TVA

Cependant le **VENDEUR** déclare opter pour l'assujettissement à la TVA, dans le cadre de l'article 260-5° du CGI.

L'acte d'achat par le **VENDEUR** ayant ouvert droit à déduction, cette TVA sera assise sur le prix total.

Il déclare enfin :

- que la société venderesse est identifiée sous le numéro S.I.R.E.T. : 519 087 944 00020,
- que la taxe à la valeur ajoutée sera acquittée par le **VENDEUR** lors de chaque versement des sommes correspondant aux différentes échéances prévues en fonction de l'avancement des travaux conformément aux règles de l'article 269 2 a bis du Code général des impôts.

La taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée auprès de la Recette des Impôts de NANCY, Rue des Ponts, où le **VENDEUR** a été pris en charge et où il a effectué sa déclaration d'existence sous le numéro FR42 519 087 944.

### **14.3. Avis de l'autorité compétente de l'Etat**

En application des dispositions de l'article L1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du 25 février 2019, ainsi que cela est dit dans la délibération du conseil municipal.

Cet avis est annexé.

**(Annexe 7 : Avis de Domaines A annexer)**

**14.4. Impôt sur la mutation**

La Vente est exonérée de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

**14.5. Contribution de sécurité immobilière**

Les dispositions du présent Acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

**FIN DE PARTIE NORMALISÉE**

<b>PARTIE DEVELOPEE</b>
-------------------------

**ARTICLE 15. CONDITIONS PARTICULIERES****15.1. Lotissement - Absence de règlement**

Le **VENDEUR** déclare que le Lotissement n'a fait l'objet d'aucun règlement apportant des modifications aux règles d'urbanisme en vigueur.

**15.2. Etablissement recevant du public (ERP)****15.2.1. Autorisations de travaux**

Le **VENDEUR** a obtenu l'autorisation de réalisation des travaux de construction d'une surface commerciale constituant un Etablissement Recevant du Public de 1ère catégorie de Type L pour l'activité principale et de types N, M, R et W pour les activités secondaires, suite à un avis favorable rendu par la Sous-Commission chargée des E.R.P./I.G.H. en date du 1<sup>er</sup> mars 2017, dans le cadre du Permis de construire qui lui a été délivré le 18 avril 2017 sous le numéro PC 021 231 16 R 0183 ci-après plus amplement visé à l'Article **16.2.1.**

Aux termes du Permis de Construire Modificatif l'autorisation a été modifiée pour autoriser l'intégration d'une activité du type Y pour le Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine dit « CIAP » (Bâtiment 01 et 02). Une notice descriptive des modifications sollicitées figure dans le dossier de demande de permis de construire modificatif et figure dans le Dossier d'information.

Les conditions de ces travaux sont parfaitement connues par l'**ACQUEREUR** qui reconnaît que les copies des avis et autorisations administratives figurent dans le Dossier d'Information.

**15.2.2. Autorisations d'ouverture**

L'**ACQUEREUR** sera en charge de convoquer la Commission de Sécurité et d'effectuer les formalités auprès des services compétents de la Mairie, au plus tard quarante (40) jours calendaires avant la date de livraison prévisionnelle, en vue d'obtenir (i) l'avis favorable de ladite Commission de Sécurité ainsi que (ii) l'arrêté du Maire autorisant l'ouverture au public au plus tard à la Date de livraison prévisionnelle.

A cet effet, le **VENDEUR** s'oblige à remettre à l'**ACQUEREUR** le rapport de vérifications réglementaires après travaux (rapport VRAT) émanant d'un bureau de contrôle et concluant à un avis favorable, au plus tard trente (30) Jours avant la Date de livraison prévisionnelle, ainsi que tous documents nécessaires à l'obtention de l'autorisation d'ouverture au public des Biens dont le **VENDEUR** aurait la responsabilité.

A défaut pour le **VENDEUR** d'avoir remis le rapport VRAT dans le délai, l'**ACQUEREUR** ne pourra être tenu responsable du retard du délai de Livraison pour ce motif.

Il est toutefois précisé que si le **VENDEUR** n'était pas en mesure de transmettre le rapport VRAT susvisé dans le délai imparti, pour un motif exclusivement imputable à l'**ACQUEREUR**, tout retard à ce titre ne pourra donner lieu à pénalités de retard à l'encontre du **VENDEUR**.

## **ARTICLE 16. CONSTRUCTION DES BIENS ET DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

### **16.1. Projet du VENDEUR**

Le **VENDEUR** a acquis le Volume [●] de l'Ensemble immobilier, lequel comprend des bâtiments existants.

Le **VENDEUR** a entrepris dans ce Volume la réhabilitation lourde des bâtiments existant.

Cette opération a fait l'objet du Permis de Construire n° PC 021 231 16 R 0183 et du Permis de Construire Modificatif n° PC 021 231 16 R 0183 M01, ci-après plus amplement détaillés.

### **16.2. Autorisations de construire l'Ensemble immobilier**

#### **16.2.1. Permis de Construire PC 021 231 16 R 0183**

##### **16.2.1.1. Arrêté de Permis de Construire PC 021 231 16 R 0183**

A cet effet, il a été délivré au **VENDEUR** un arrêté de Permis de Construire sous le numéro PC 021 231 16 R 0183 et d'autorisation de travaux sous le numéro AT 021 231 16 R 0316 sur le Lot 2.1, par Monsieur Pierre PRIBETICH, adjoint délégué à l'urbanisme, au Plan Local d'Urbanisme et au quartier Grand Sud, pour le Maire de DIJON, le 18 avril 2017.

Ce Permis de Construire a été délivré dans les conditions prévues par les articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Une copie de l'arrêté de Permis de Construire est demeurée ci-après annexée aux présentes.

**(Annexe 8 :** Arrêté de Permis de Construire PC 021 231 16 R 0183)

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir reçu dès avant ce jour la copie du dossier de Permis de Construire qui figure également dans le Dossier d'Information.

##### **16.2.1.2. Affichage du Permis de Construire PC 021 231 16 R 0183**

Le Permis de Construire ci-dessus a fait l'objet d'un affichage régulier sur le Terrain d'assiette, ainsi qu'il résulte de deux procès-verbaux de constat établis par actes extra-judiciaires de Maître Caroline BERNET, Huissier de Justice associé de la Société Civile Professionnelle Hubert LABBE - Caroline BERNET, titulaire d'un office d'Huissiers de justice à la résidence de DIJON, 25 boulevard Carnot, en date des 19 avril, 16 mai, 20 juin 2017 attestant l'affichage dudit permis.

Une copie desdits procès-verbaux est demeurée ci-après annexée aux présentes.

**(Annexe 9 :** Procès-verbaux de constat d'affichage du Permis de Construire PC 021 231 16 R 0183)

##### **16.2.1.3. Recours des tiers et retrait PC 021 231 16 R 0183**

Le **VENDEUR** déclare que le Permis de Construire a fait l'objet d'un recours contentieux.

Par requête et mémoire enregistrés les 20 septembre et 9 novembre 2017, l'Association « Si Dijon l'avait su », le syndicat des copropriétaires de la résidence Eiffel, et Monsieur Julien Maller ont demandé au Tribunal administratif de Dijon :

- 1- D'annuler le Permis de Construire délivré à la SAS EIFFAGE IMMOBILIER GRAND-EST le 18 avril 2017,
- 2- De condamner la Ville de Dijon et la SAS EIFFAGE IMMOBILIER GRAND-EST à leur verser une somme au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

Aux termes d'une ordonnance n°1702286 en date du 13 novembre 2017, le Président Tribunal administratif de Dijon a renvoyé le dossier de requête en annulation devant la Cour administrative d'appel de Lyon.

Cette requête a été enregistrée le 13 novembre 2017 sous le numéro 17LY03999 par la Cour Administrative d'Appel de Lyon.

Par mémoire en désistement partiel enregistré par la CAA de Lyon le 2 janvier 2018, le Syndicat des copropriétaires de la résidence Eiffel s'est désisté du recours engagé et a demandé à la cour de lui donner acte de son désistement.

La Commune de DIJON et la société EIFFAGE IMMOBILIER GRAND EST ont accepté ce désistement par mémoires en date respectivement des 25 janvier et 29 janvier 2018.

Par mémoire en désistement partiel enregistré par la CAA de Lyon le 17 décembre 2018, l'association "Si Dijon l'avait su" et M. Mariller se sont également désistés du recours engagé et ont demandé à la cour de leur donner acte de leur désistement pur et simple.

La société EIFFAGE IMMOBILIER GRAND EST et la Commune de DIJON ont accepté ce désistement par mémoires en date respectivement des 17 décembre et 19 décembre 2018.

Aux termes d'une ordonnance N° 17LY03999 en date du 21 décembre 2018, le Président de la 1<sup>ère</sup> chambre de la Cour Administrative d'Appel de Lyon a donné acte du désistement de l'association « Si Dijon l'avait su », du Syndicat des copropriétaires de la résidence Eiffel et de M. Mariller.

De sorte que le Permis de Construire PC 021 231 16 R 0183 a acquis un caractère Définitif, ladite ordonnance n'ayant fait l'objet d'aucun pourvoi dans le délai d'action légal.

Le **VENDEUR** déclare que le Permis de Construire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux, d'aucun autre recours contentieux que celui-ci-dessus exposé, ni d'aucun retrait.

A l'appui de cette déclaration, un certificat de non-recours et non retrait délivré par le Maire au nom de la Commune de DIJON le 21 mars 2019 est demeuré ci-après annexé.

**(Annexe 10)**: Certificat de non-recours et de non-retrait de Permis de Construire PC 021 231 16 R 0183)

Une consultation des registres du greffe de la section du contentieux en date du 7 mai 2019 n'a fait apparaître aucun pourvoi en cassation contre l'ordonnance N° 17LY03999 en date du 21 décembre 2018, ainsi qu'il résulte d'un certificat établi par Monsieur Stéphane LARDENNOIS, secrétaire du contentieux du Conseil d'Etat en date du 13 mai 2019 visé à l'Article 7.4.

En conséquence, la Vente faisant l'objet des présentes, se trouve assujettie aux prescriptions de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 et des textes subséquents relatifs à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

## **16.2.2. Permis de Construire Modificatif PC 021 231 16 R 0183 M01**

### **16.2.2.1. Arrêté de Permis de Construire Modificatif PC 021 231 16 R 0183 M01**

A l'effet de réaménager des locaux existants avec création de bâtiments classés ERP de 1ère catégorie, d'activité principale de type L, d'activités secondaires de type N, R, M, W et Y à destination de la Cité internationale de la gastronomie et du vin, il a été délivré au **VENDEUR** un arrêté de Permis de Construire Modificatif sous le numéro PC 021 231 16 R 0183 M01 sur

le Lot 2.1, par Monsieur Pierre PRIBETICH, adjoint délégué à l'urbanisme, au Plan Local d'Urbanisme et au quartier Grand Sud, pour le Maire de DIJON, le 16 mai 2019  
Ce Permis de Construire Modificatif a été délivré dans les conditions prévues par les articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Une copie de l'arrêté de Permis de Construire Modificatif est demeurée ci-après annexée aux présentes.

**(Annexe 11 :** Arrêté et dossier de Permis de Construire PC 021 231 16 R 0183 M01)

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir reçu dès avant ce jour la copie du dossier de Permis de Construire Modificatif qui figure également dans le Dossier d'Information.

#### 16.2.2.2. Affichage du Permis de Construire Modificatif PC 021 231 16 R 0183 M01

Le Permis de Construire Modificatif ci-dessus a fait l'objet d'un affichage régulier sur le Terrain d'assiette, ainsi qu'il résulte de deux procès-verbaux de constat établis par actes extrajudiciaires de Maître Caroline BERNET, huissier de justice associé, membre de la Société Civile Professionnelle Hubert LABBE - Caroline BERNET, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à la résidence de DIJON, 25 boulevard Carnot, en date des 24 mai 2019, [●] et [●] attestant l'affichage dudit permis.

Une copie desdits procès-verbaux est demeurée ci-après annexée aux présentes.

**(Annexe 12 :** Procès-verbaux de constat d'affichage du Permis de Construire PC 021 231 16 R 0183 M01 A annexer)

#### 16.2.2.3. Recours des tiers et retrait PC 021 231 16 R 0183 M01

Le **VENDEUR** déclare que le Permis de Construire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-recours et non retrait délivré par le Maire au nom de la Commune de DIJON le [●].

**(Annexe 13 :** Certificat de non-recours et de non-retrait de Permis de Construire PC 021 231 16 R 0183 M01 A annexer)

En conséquence, la Vente faisant l'objet des présentes, se trouve assujettie aux prescriptions de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 et des textes subséquents relatifs à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

## **ARTICLE 17. DONNEES D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT**

### **17.1. Règles d'urbanisme**

#### **17.1.1. Certificat d'urbanisme**

Un certificat d'urbanisme a été délivré par la Commune de DIJON, le [●], sous le numéro CU [●] relatif aux parcelles cadastrées section ES numéros 85p, 86, 87, 95p, 96p, 99, 100 et 101 constitutives du Terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier.

Il en résulte ce qui suit littéralement rapporté par extrait :

**« Article 1****DROIT DE PREEMPTION**

*Droit de préemption au bénéfice de Dijon Métropole : simple*

*Droit de préemption au bénéfice de la commune : commerce*

**NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

*Zones : UGr du Plan Local d'Urbanisme*

**Article 2****NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLE AU TERRAIN**

*EL7 - Pas de servitude d'alignement*

*A4 - Terrains riverains des cours d'eau non domaniaux*

*AC1 - Servitudes de protection des monuments historiques classés*

*AC1 - Servitudes de protection des monuments historiques inscrits*

*AC1 - Servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits (périmètres)*

*Zone d'infiltration prioritaire des eaux pluviales*

*Plan de Prévention des Risques Naturels Zone Brga1*

*PT1 - Servitudes de protection des centres radioélectriques de réception contre les perturbations électromagnétiques*

*PT2 - Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'État*

*T7 - Servitudes aéronautiques établies à l'extérieur des zones de dégagement de l'aérodrome Dijon - Longvic*

**PRESCRIPTIONS D'URBANISME**

*Espace boisé classé (arbre isolé)*

*Espace boisé classé*

*Hauteur des constructions en fonction des projets*

*Secteur de mixité*

*Protection de la nappe hydrologique sud (puits de Chenôve)*

*Orientations particulières d'aménagement : Grand Sud*

**OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

*Note des annexes sanitaires*

*Zone de présomption de prescription archéologique (seuil de 1 000 m<sup>2</sup>)*

*Sites archéologiques*

*Assainissement collectif*

*Arrêtés bruit (Catégorie 1 : 300 m)*

*Arrêtés bruit (Catégorie 2 : 250 m)*

*Arrêtés bruit (Catégorie 3 : 100 m)*

*Arrêtés bruit (Catégorie 4 : 30 m)*

*Charte de coloration*

*Inventaire des cavités souterraines sur le territoire de la commune*

*Lotissement*

*Cahier de recommandations architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales*

*Plan d'hélistation de l'hôpital général (CHR Dijon)*

*Zone de publicité restreinte*

**Article 3**

*Les contributions ci-dessous seront assises et liquidées par la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable*

<b>TAXES</b>
<i>Taxe d'Aménagement</i>
<i>Redevance d'archéologie préventive</i>

*Les contributions ci-dessous pourront être prescrites par un permis, tacite ou explicite, de construire ou d'aménager, en cas de non opposition à une déclaration préalable, sous la forme de participation forfaitaire définie par le c) de l'article L. 332-12*

<b>Participation exigible sans procédure de délibération préalable.</b>
<i>Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme)</i>

*La Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC), instaurée par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de l'Agglomération du Grand Dijon du 21 juin 2012, pourra être exigée lors du raccordement au réseau public.*

**Article 4**

*Sursis à statuer : en application de l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable. »*

Un exemplaire de ce certificat est demeuré ci-annexé après mention aux présentes.

**(Annexe 14 : Certificat d'urbanisme)**

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des Parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les Parties :

- s'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;
- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges et prescriptions

**17.1.2. Notes sur les carrières**

Il résulte de notes de renseignements délivrées par l'Inspection Générale des carrières le [●] que les Biens sont situés **en dehors d'**une zone de carrières connues.

La copie de ces notes de renseignements est demeurée ci-annexée après mention aux présentes.

**(Annexe 15 : Note sur les carrières **A annexer**)**

**17.1.3. Droit de Préemption Urbain**

Les Biens se trouvent compris dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain institué par les articles L 211-1 et L 213-1 du Code de l'Urbanisme au profit de l'établissement public territorial DIJON METROPOLE.

S'agissant d'une vente d'immeuble à construire la présente Vente ne se trouve pas soumise à l'exercice de ce droit de préemption.

**17.2. Bilan archéologique**

**17.2.1. Archéologie préventive**

L'ACQUEREUR est informé :

- d'une part qu'en vertu de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001, des décrets numéro 2002-89 du 16 janvier 2002 et numéro 2004-490 du 3 Juin 2004, le Préfet

- peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

### **17.2.2. Diagnostic archéologique**

Le **VENDEUR** déclare que la COMMUNE DE DIJON a fait réaliser par l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives (INRAP) un diagnostic archéologique préventif du Site. Ce diagnostic a été réalisé en trois phases.

Le plan des phases d'investigations ainsi que les rapports d'opération de la tranche 1 en date en janvier 2014, de la tranche 2 en date de septembre 2014 et de la tranche 3 en date d'octobre 2015 figurent dans le Dossier d'Information et l'**ACQUEREUR** reconnaît avoir pu en prendre connaissance dès avant ce jour.

Les frais relatifs à ces fouilles ainsi que, de manière générale, toutes les contraintes liées à la mise à disposition des Biens au profit des organismes appelés à réaliser ces fouilles, resteront à la charge de la COMMUNE DE DIJON.

### **17.2.3. Arrêtés de prescription de fouilles**

#### **17.2.4. Prescriptions de fouilles**

Du fait de la détection de vestiges, le Permis d'Aménager a entraîné la délivrance d'un arrêté préfectoral n°2016-214 du 27 avril 2016, modifié par un arrêté préfectoral n° 2016/353 du 20 juillet 2016 portant une prescription globale de fouilles archéologiques, puis un phasage de l'opération en six tranches de fouilles conditionnelles.

Le **VENDEUR** déclare que parmi ces tranches, plusieurs concernent l'Ensemble Immobilier, à savoir les tranches 1b, 2 et 4.

#### 17.2.4.1. Concernant les tranches 1a et 1b

Un arrêté préfectoral n° 2016/354 en date du 21 juillet 2016 a prescrit des fouilles sur les tranches 1a et 1b.

A la suite de cet arrêté, des fouilles ont été réalisées puis un procès-verbal de fin de chantier de l'opération archéologique dénommée « DIJON, 21, HOPITAL GENERAL-CIGV » a été régularisé entre l'Institut régional de recherches archéologiques préventives (inrap) et la Ville de Dijon en date des 16 décembre 2016 et 19 janvier 2017, de sorte que l'emprise des tranches 1a et 1b sont libres de toutes contraintes archéologiques, ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par le conservateur régional de l'archéologie en date du 3 juillet 2018.

#### 17.2.4.2. Concernant la tranche 2

Un arrêté préfectoral n° 2017/041 en date du 2 février 2017 a prescrit des modifications de la consistance du projet d'aménagement sur les tranches 2 et 3, de sorte que si ces mesures techniques sont respectées, une fouille archéologique n'est pas nécessaire.

#### 17.2.4.3. Concernant la tranche 4

Un arrêté préfectoral n° 2017/184 en date du 19 avril 2017 a prescrit des fouilles sur la tranche 4.

La conduite de la fouille archéologique préventive sur cette tranche a été autorisée par l'arrêté n° 2017-359 du 7 août 2017.

A la suite de cet arrêté, des fouilles ont été réalisées puis un procès-verbal de fin de chantier de l'opération archéologique dénommée « DIJON, 21, HOPITAL GENERAL-CIGV-Tranche 4 » a été régularisé entre l'Institut régional de recherches archéologiques préventives (inrap) et la Ville de Dijon en date du 27 octobre 2017, de sorte que l'emprise de la tranche 4 est libre de

toutes contraintes archéologiques, ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par le conservateur régional de l'archéologie en date du 9 juillet 2018.

Les copies de ces arrêtés figurent dans le Dossier d'Informations, ainsi que l'**ACQUEREUR** le reconnaît.

### **17.3. Dispositions environnementales**

#### **17.3.1. Secteurs d'information**

##### **17.3.1.1. Rappel des règles de droit**

Il résulte de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement, ce qui suit ci-après relaté :

*« Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.*

*Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. »*

La procédure de création des secteurs d'information sur les sols est régie par les articles R. 125-41 à R. 125-47 du Code de l'environnement.

##### **17.3.1.2. Déclarations du VENDEUR**

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir été informé, dans le cadre de l'article R. 125-44-I du Code de l'environnement, du projet de création d'un tel secteur qui engloberait le Bien.

#### **17.3.2. Déchets**

##### **17.3.2.1. Rappel des règles de droit**

Il résulte de l'article L 541-1-1 Code de l'Environnement, ce qui suit ci-après relaté :

*« Au sens du présent chapitre, on entend par :*

*Déchet : toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ; [...]*

*Gestion des déchets : la collecte, le transport, la valorisation et, l'élimination des déchets et, plus largement, toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final, y compris les activités de négoce ou de courtage et la supervision de l'ensemble de ces opérations ;*

*Producteur de déchets : toute personne dont l'activité produit des déchets (producteur initial de déchets) ou toute personne qui effectue des opérations de traitement des déchets conduisant à un changement de la nature ou de la composition de ces déchets (producteur subséquent de déchets) ;*

*Détenteur de déchets : producteur des déchets ou toute autre personne qui se trouve en possession des déchets ; [...]*

*Valorisation : toute opération dont le résultat principal est que des déchets servent à des fins utiles en substitution à d'autres substances, matières ou produits qui auraient été utilisés à*

*une fin particulière, ou que des déchets soient préparés pour être utilisés à cette fin, y compris par le producteur de déchets ;*

*Elimination : toute opération qui n'est pas de la valorisation même lorsque ladite opération a comme conséquence secondaire la récupération de substances, matières ou produits ou d'énergie. »*

Il résulte de l'article L 541-2 Code de l'Environnement, ce qui suit ci-après relaté :

*« Tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre.*

*Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.*

*Tout producteur ou détenteur de déchets s'assure que la personne à qui il les remet est autorisée à les prendre en charge. »*

Il résulte de l'article L. 541-3 Code de l'Environnement, ce qui suit ci-après relaté :

*« I.- Lorsque des déchets sont abandonnés, déposés ou gérés contrairement aux prescriptions du présent chapitre et des règlements pris pour leur application, l'autorité titulaire du pouvoir de police compétente avise le producteur ou détenteur de déchets des faits qui lui sont reprochés ainsi que des sanctions qu'il encourt et, après l'avoir informé de la possibilité de présenter ses observations, écrites ou orales, dans un délai d'un mois, le cas échéant assisté par un conseil ou représenté par un mandataire de son choix, peut le mettre en demeure d'effectuer les opérations nécessaires au respect de cette réglementation dans un délai déterminé. [...]*

*III.- Est réputé abandon tout acte tendant, sous le couvert d'une cession à titre gratuit ou onéreux, à soustraire son auteur aux prescriptions du présent chapitre et des règlements pris pour son application. »*

#### 17.3.2.2. Déclarations du VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare ne pas connaître dans les Biens l'existence de déchets abandonnés au sens de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement autres que ceux révélés par les rapports et diagnostics visés aux présentes et autre que l'amiante qui restait dans les bâtiments et qui a été enlevée ou neutralisée préalablement aux opérations de démolition menées par le Lotisseur.

Le **VENDEUR** déclare qu'aux termes de l'acte de vente reçu par Maître David BELOU, notaire à DIJON, le 22 mai 2017, contenant vente des Biens objet des présentes par le CENTRE HOSPITALIER REGIONAL DE DIJON au profit de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITES DE COTE D'OR, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

*« Il est rappelé que le VENDEUR vend son bien en l'état industriel. Le VENDEUR déclare ne pas connaître dans les BIENS l'existence de déchets abandonnés au sens de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement autres que ceux révélés par les rapports et diagnostics visés aux présentes et autres que ceux visés aux présentes. Précision étant ici faite que, d'un commun accord, les parties sont convenues d'exclure l'amiante de la réglementation relative aux déchets. De plus le VENDEUR ne sera pas tenu pour responsable de tout autre déchet qui aurait pu être produit soit avant la date d'entrée en jouissance par des tiers missionnés par l'ACQUEREUR, ni après le 1er février 2016, date d'entrée en jouissance du site par l'ACQUEREUR, lequel s'oblige dans les deux cas à en faire son affaire.*

**Le VENDEUR s'oblige dans un délai de un mois à compter de la vente à l'évacuation des déchets meubles et encombrants qu'il aurait omis de retirer et en tout état de cause qui ont été effectivement produits par lui selon la liste ci-dessous :**

- **Tout bidon ou contenant assimilé comportant ou ayant comporté des produits chimiques produits par le CHU**
- **Toute bouteille ou contenant assimilé comportant ou ayant comporté des gaz produits par le CHU**

- *Tout contenant comportant ou ayant comporté des déchets produits par une activité de soins présentant un risque infectieux (DASRI)*
- *Tout objet meuble, non incorporé aux immeubles, susceptible d'encombrements.*

**Le VENDEUR déclare que la liste des déchets meubles et encombrants est limitative ce que l'ACQUEREUR reconnaît.**

**Sont exclus de cette liste, outre tous les déchets relatifs à l'amiante, tous les objets immeubles par destination en l'état d'usage du site avant et après la date d'entrée en jouissance, ou tout déchet (ou encombrant) qui aurait pu être produit par l'intervention sur site des tiers missionnés par l'ACQUEREUR et placés sous sa responsabilité avant ou après la date d'entrée en jouissance et ce, pour la bonne réalisation du projet de destination envisagé.**

*Demeurent joints et annexés aux présentes :*

- *la copie du bordereau de suivi des déchets en date du 19 avril 2017 concernant des bidons de peinture,*
- *la copie du bordereau de suivi des déchets en date du 14 avril 2017 concernant trois futs ,*
- *la copie du bordereau de suivi des déchets en date du 19 avril 2017 concernant dix-neuf bidons de détergents,*
- *la copie du bordereau de suivi des déchets en date du 19 avril 2017 concernant des batteries électriques,*
- *la copie du bordereau d'identification et de suivi des matières de vidanges des assainissements non collectif en date du 7 avril 2017 concernant le pompage de fosse septique,*
- *la copie des bordereaux de suivi des déchets en date du 12 avril 2017 concernant divers déchets.*

*Le VENDEUR déclare avoir remis la copie desdits bordereaux dès avant ce jour à l'ACQUEREUR qui le reconnaît. »*

A cet égard, l'**ACQUEREUR** reconnaît avoir pu prendre connaissance des documents suivantes par la consultation du Dossier d'Information dans lequel ils figurent, à savoir :

- la copie du bordereau de suivi des déchets en date du 19 avril 2017 concernant des bidons de peinture,
- la copie du bordereau de suivi des déchets en date du 14 avril 2017 concernant trois futs,
- la copie du bordereau de suivi des déchets en date du 19 avril 2017 concernant dix-neuf bidons de détergents,
- la copie du bordereau de suivi des déchets en date du 19 avril 2017 concernant des batteries électriques,
- la copie du bordereau d'identification et de suivi des matières de vidanges des assainissements non collectif en date du 7 avril 2017 concernant le pompage de fosse septique,
- la copie des bordereaux de suivi des déchets en date du 12 avril 2017 concernant divers déchets.

### **17.3.3. Sur les installations classées pour la protection de l'environnement**

#### **17.3.3.1. Rappel des règles de droit**

Les dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'Environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont ci-après littéralement rapportées :

*« Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur le terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.*

*Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité*

*A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut*

*aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »*

#### **17.3.3.2. Déclarations du VENDEUR**

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir personnellement exploité sur les Biens et le terrain d'assiette de ceux-ci d'installations classées au sens du Code de l'environnement.

##### **17.3.3.2.1. Cessation d'activité par le CENTRE HOSPITALIER REGIONAL DE DIJON (Remise en état pour un usage industriel)**

Il déclare qu'il résulte de l'acte de vente reçu par Maître David BELOU, notaire à DIJON, le 22 mai 2017, contenant vente des Biens objet des présentes par le CENTRE HOSPITALIER REGIONAL DE DIJON au profit de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITES DE COTE D'OR, ce qui suit littéralement rapporté, et qu'il ne dispose d'aucune autre information que celles-ci :

##### **« 1. Sur le rappel des textes**

*Le Notaire informe les parties des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement, ci-dessous rappelées :*

*« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.*

*Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »*

##### **2. Sur les ICPE exploitées ou ayant été exploitées sur le site**

*Le site objet de la vente, a été le siège d'une activité hospitalière depuis le 13ème siècle. Ledit site a connu, à travers les siècles des évolutions technologiques, notamment au cours du 20ème siècle. Cette activité a pu générer des pollutions.*

##### **1. Seules les chaudières vapeur et les cuves de kérosène, de fioul et de carburant routier ont fait l'objet d'une déclaration en Préfecture :**

*- La déclaration du 30 octobre 1980 pour les chaudières vapeur a fait l'objet d'un courrier de récépissé par la Préfecture avec prescriptions imposées du 24 avril 1981 qui demeure joint et annexé aux présentes après mention*

*- La déclaration du 25 juin 1999 pour les cuves de kérosène, de fioul et de carburant routier a fait l'objet d'un récépissé par la Préfecture en date du 8 juillet 1999 qui demeure joint et annexé aux présentes après mention*

*Ces activités ont pu générer des pollutions.*

##### **2. Pour les autres installations exploitées sur le site, l'exploitant n'a procédé à aucune formalité administrative relative aux déclarations et autorisations d'exploiter**

*Il est néanmoins apparu, suite à un entretien avec les services de la Préfecture que certaines activités exploitées ou ayant été exploitées sur le site objet de la vente relevaient du régime de l'autorisation ICPE.*

*Aux termes du « Mémoire de cessation d'activité de l'Hôpital Général de Dijon » réalisé par le bureau d'études TAUW en date du 4 septembre 2014, dont copie demeure jointe et annexée aux présentes après mention, il résulte de l'historique du site que :*

**1°) Le site de l'Hôpital Général a connu plusieurs activités susceptibles de relever de la législation ICPE et d'avoir pu générer des pollutions :**

*- L'installation de l'électricité en 1931 et l'existence d'un poste de transformation. Le transformateur utilisant du pyralène a été déposé dans les années 1990.*

*- La chaufferie, construite en 1937, qui a utilisé successivement du charbon, du fuel lourd et gaz de ville.*

- Un incinérateur qui a fonctionné des années 1930 à 1984-1985, les cendres étaient stockées dans un parc à mâchefers.
- La blanchisserie, construite en 1953, qui a vu ses capacités croître en 1994, date à laquelle l'activité a été externalisée. A noter que cette blanchisserie utilisait des substances dangereuses et notamment des solvants chlorés.
- Les garages et ateliers mécaniques.
- Une cabine de peinture.
- Plusieurs cuves d'hydrocarbures enterrées (6 cuves) :
  - ✓ cuve de fuel au laboratoire général, enlevée dans les années 1980,
  - ✓ cuves de fuel lourd devant la chaufferie, enlevées en 2008,
  - ✓ cuve de fuel domestique toujours en place devant la chaufferie de 10 m<sup>3</sup>,
  - ✓ cuve de fuel domestique pour alimenter le groupe électrogène de 10 m<sup>3</sup>,
  - ✓ cuve bi-compartmentée de carburants gasoil (4000 L, soit 4 m<sup>3</sup>) et essence (6000L ; soit 6 m<sup>3</sup>) pour la station-service,
  - ✓ en particulier, 2 cuves de grande capacité, 1 cuve de fioul domestique, 1 cuve de kérosène enterrée sur l'héliport de 40 m<sup>3</sup>.
- Un groupe électrogène.
- Un parc à charbon.
- Une station-service.
- Un stockage de substance radioactive.

2°) La localisation de ces installations est présentée en annexe 19d.

### **3. Sur la manipulation et le stockage de substances chimiques ou radioactives réalisées sur le site**

Conformément à l'article L. 514-20, alinéa 2 du Code de l'environnement, le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que dans le cadre de ses activités, il a été amené à manipuler ou à stocker des substances chimiques.

Ont ainsi notamment été manipulées et stockées dans le bien objet des présentes : des PCB (pyralène), des hydrocarbures, du gaz, des solvants chlorés, de l'oxygène, du formol, des produits de lessive, de l'éther, du toluène, de l'acide acétique, de la soude du trichloroéthylène, etc ....

Le VENDEUR informe également l'ACQUEREUR que dans le cadre de ses activités, il a été amené à manipuler et à stocker des substances radioactives.

Ainsi, un diagnostic relatif à la présence de source radioactive orpheline sur le site de l'ancien Hôpital général de Dijon a été réalisé par l'APAVE en date du 27 octobre 2014.

Une copie dudit diagnostic demeure jointe et annexée aux présentes sous **l'annexe 20a.**

La synthèse de ce diagnostic indique que :

« Il a été relevé la présence d'une source émettrice de rayonnements ionisants dans un coffre-fort mural, situé dans la pièce n°C218 (bureau Cadre A ; BLANCHET, au deuxième étage du bâtiment Chir III (Bâtiment 22)

Il est relevé dans certains services d'un bruit de fond plus élevé que celui rencontré dans le reste du centre hospitalier. Ce bruit de fond est consécutif à la présence de carrelages et d'éléments sanitaires (évier, toilettes) qui contiennent des radioéléments naturels dans leurs matériaux de construction. La présence de ces radioéléments n'engendre pas un niveau d'exposition supérieur à celui défini pour le public (1 mSv par an) mais est susceptible d'entraîner le déclenchement de portiques de détection de radioactivité dont sont équipées certaines déchetteries. »

Ainsi deux points relatifs à la radioactivité ont été relevés par l'APAVE :

- D'une part, la présence d'une source émettrice de rayonnements ionisants dans un coffre mural. D'après la caractérisation réalisée par la société ONET de l'élément radioactif du coffre -fort, il s'agit de

radium 226, un radioélément utilisé en médecine jusque dans les années 1980 (cf. annexe : Note relative au « Traitement du coffre contaminé au radium 226 du site de l'hôpital général » réalisé le 20 novembre 2014)

Davantage de précisions sur cette source émettrice de rayonnements ionisants initialement présente dans le coffre-mural sont mentionnées au sein du point intitulé « TRAITEMENT DU COFFRE CONTAMINE AU RADIUM 226 DU SITE DE L'HOPITAL GENERAL » en annexe 20 du présent acte.

- D'autre part, la présence dans certains services d'un bruit de fond plus élevé que celui rencontré dans le reste du centre hospitalier. Ces radioéléments n'engendrent pas un niveau d'exposition supérieur à celui défini pour le public mais est susceptible d'entraîner le déclenchement de portiques de détection de radioactivité dont sont équipées certaines déchetteries.

#### **4. Sur la procédure de cessation d'activité**

##### **4-1. Sur la notification à la Préfecture de la Côte d'Or et la transmission de cette notification à la mairie de Dijon**

Afin de satisfaire aux obligations édictées à l'article R 512-66-1 du Code de l'environnement, cette cessation d'activité a fait l'objet d'une déclaration en préfecture, aux termes d'un courrier adressé le 5 décembre 2014 à Monsieur le Préfet de la Côte d'Or, dont copie demeure jointe et annexée aux présentes après mention.

A cette déclaration ont été jointes les pièces suivantes :

- Le mémoire de cessation d'activité n° R001-6094578CLG-MCA V03 établi par TAUW France visé ci-dessus en annexe 19d,
- Le rapport APAVE de diagnostic de présence de source radioactive orpheline n° 7954874-001-2 et la procédure de traitement de la source orpheline détectée (document par ailleurs adressé à l'Autorité de Sureté Nucléaire) visé ci-après en annexe 20a,
- Et 1 CD rom incluant, outre les documents listés ci-dessus, le plan de gestion et les diagnostics complémentaires établis par TAW France, ainsi que le dossier de consultation des entreprises pour la remise en état du site.

L'ACQUEREUR dispense les notaires soussignés de lister plus précisément aux présentes ces documents, déclarant avoir été, dès avant ce jour, mis en possession de la totalité desdites pièces.

Monsieur le Préfet de la Côte d'Or en a accusé réception aux termes d'un courrier valant récépissé de déclaration de cessation d'activité, en date du 16 janvier 2015, dont copie demeure jointe et annexée aux présentes après mention.

Cette notification de cessation d'activité a été transmise pour information à Monsieur Alain MILLOT, Maire de DIJON, en date du 26 juin 2015, dont copie demeure jointe et annexée aux présentes après mention.

##### **4.2. Sur les installations concernées par la cessation d'activité**

Aux termes du « Mémoire de cessation d'activité de l'Hôpital Général de Dijon » réalisé par le bureau d'études TAUW en date du 4 septembre 2014 visé ci-dessus et annexée aux présentes, les installations concernées par la cessation d'activité sont les suivantes :

- Les 2 cuves de fioul
- Les cuves de carburants bi-compartmentées de la station-service
- La cuve de kérosène
- Le stockage d'oxygène
- Les sources radioactives
- Le groupe électrogène de la chaufferie
- Les chaudières vapeurs

##### **4.3. Sur les études réalisées dans le cadre de la cessation d'activité**

Dans le cadre de la cessation d'activités exploitées sur le site de par l'Hôpital Général, le bureau d'études TAUW France a été mandaté pour la réalisation des documents suivants, lesquels sont annexés au présent acte.

##### **1. « Mémoire de cessation d'activité de l'Hôpital Général de Dijon » réalisé par le bureau d'études TAUW en date du 4 septembre 2014**

Les conclusions du mémoire de cessation d'activité sont les suivantes :

« Les principales conclusions du plan de gestion et du diagnostic complémentaire sont reprises ci-dessous.

Les concentrations mesurées à l'issue du diagnostic de pollution n'ont pas mis en évidence de pollution majeure et généralisée au sein du sol et des eaux souterraines sur le site d'étude.

Toutefois, certaines zones ont été impactées dans la partie moderne de l'Hôpital Général.

Notamment, la zone de l'ancienne blanchisserie où des concentrations en tetrachloroethylene ont été mesurées supérieures au seuil retenu. Ainsi que la zone du parc à mâchefers où des teneurs en métaux lourds (arsenic, cuivre et zinc) ont été mesurées supérieures aux seuils retenus.

Cependant, ces concentrations sont élevées que dans les deux premiers mètres du sol.

Concernant les eaux souterraines les analyses ont montré la présence de zinc et de tetrachloroethylene à des concentrations inférieures aux valeurs réglementaires retenues.

Une évaluation des risques sanitaires a été menée en prenant en compte l'ensemble des substances volatiles présentes dans les sols sur l'ensemble du site pour un usage industriel.\*

Dans le cadre de ce scénario, seule la voie par l'inhalation de substances volatiles en air intérieur a été étudiée. Cette étude montre qu'un usage industriel est compatible avec la qualité des sols au droit du site sans mise en place de mesure de gestion particulière autre que le maintien de la couverture de surface (dalle béton au-dessus du parc à mâchefers notamment).

Au vu des résultats obtenus pour les mesures dans les sols, les eaux souterraines et l'air ambiant, et en fonction du bilan coûts – avantages établi par Tauw France, il a notamment été conseillé de laisser les terres impactées en place au niveau de la blanchisserie et du parc à mâchefers et de maintenir une couverture de surface sur l'ensemble du site plutôt que d'excaver les terres polluées.

Aucune action de dépollution particulière n'est envisagée en raison du caractère ponctuel des contaminations mises en évidence et des concentrations faibles rencontrées. D'un point de vue environnemental, cela se justifie en raison de l'absence de transfert actuel des composés présents dans les sols vers les eaux souterraines.

Si l'on considère un usage résidentiel : le projet de construction de l'éco quartier envisagé sur le site n'étant pas figé (cf. chapitre Usage envisagé du site), l'aménageur immobilier devra dans la délimitée dans l'ancienne blanchisserie mais plutôt une zone de parking. Si ce scénario ne peut être envisagé, la mise en place d'un bâtiment avec une ventilation minimale de 1 volume/heure pourrait être envisagée mais constitue une contrainte d'aménagement technique du bâtiment.

### **Synthèse**

Au vu du contexte environnemental présenté ci-dessus et des résultats obtenus lors des investigations réalisées pour établir le plan de gestion, les activités du site n'ont pas eu d'impact significatif sur l'environnement hormis au droit de zones ciblées qui présentent une pollution limitée et n'atteignant pas les eaux souterraines.

De ce fait, il n'est pas proposé de mesures de surveillance particulières sur le site vis-à-vis des projets envisagés.

**Aucune mesure particulière n'est à mettre en œuvre au vu de l'usage industriel retenu par la DREAL pour la cessation d'activité du site. »**

### **2. « Plan de gestion –Hôpital général » réalisé par le bureau d'études TAUW en date du 10 mars 2014**

Les conclusions du plan de gestion sont les suivantes :

« Dans le cadre du transfert des activités du site de l'Hôpital général vers le centre du bocage, l'Hôpital général a sollicité TAUW France pour la réalisation d'un diagnostic de pollution du site, assorti d'un plan de gestion.

L'étude historique a mis en évidence 21 sources potentielles de pollution. Le risque environnemental pour 11 d'entre elles est estimé moyen à fort.

L'étude documentaire a montré que le site repose sur les alluvions récentes de l'Ouche, et est au droit de la nappe alluviale de l'Ouche. Le site a subi plusieurs inondations.

TAUW France a bâti un programme d'investigations des sols permettant de caractériser la qualité des sols à proximité des 11 sources potentielles de pollutions définies à risque fort ou moyen. TAUW France est intervenu les 16 et 17 décembre 2013 avril pour :

- La réalisation de 7 sondages au carottier battu portatif et 8 sondages à la tarière mécanique

- L'échantillonnage et l'analyse de sols prélevés lors des sondages.

Concernant le milieu eaux souterraines, TAUW France est intervenu les 14 janvier 2014 et le 30 janvier 2014 en vue de prélèvements et d'analyses d'eaux souterraines.

Les analyses de sols ont montré :

- Une pollution métallique généralisée sur l'ensemble du site liée à la qualité intrinsèque des remblais
- Une pollution métallique (arsenic, cuivre et zinc) au droit du parc à mâchefer probablement lié à stockage exercé sur cette zone. Le volume des terres impactées est estimé à 100 m<sup>3</sup>.
- Une pollution en tétrachloroéthylène sous la blanchisserie en lien avec les activités de ce bâtiment. Le volume des terres impactées est estimé à 1 066 m<sup>3</sup>.
- La présence d'hydrocarbures totaux, de HAP et de PCB sur les autres zones investiguées.

Les analyses d'eaux souterraines ont montré :

- La présence de zinc et de tétrachloroéthylène à des concentrations inférieures aux valeurs réglementaires
- La présence de dioxines au droit du PZ 7 lié à un artefact d'analyse.

L'origine de ces dioxines n'est pas identifiée en absence de détection de ces composés dans les sols. Les analyses complémentaires réalisées ont montré un probable artefact es analyseurs du laboratoire.

Ces données ont été exploitées dans un plan de gestion incluant un bilan coûts avantages et une Analyse Résiduelle des Risques (ARR).

Au droit des deux zones présentant les sources de pollutions principales (parc à mâchefer et blanchisserie), un bilan coûts avantages a été mené. Deux scénarios de gestion des terres ont été étudiés : l'excavation puis l'élimination en installation de stockage et le confinement des terres. Pour ces deux techniques, les coûts sont respectivement estimés entre 219 et 252 k€ HT, 7,6 et 8,7 k€ HT. Le confinement des zones présente le bilan coûts-avantages le plus avantageux.

Sur le reste du site, Tauw France n'a retenu aucune action de dépollution en raison du caractère ponctuel des contaminations mises en évidence et des concentrations faibles rencontrées. D'un point de vue environnemental, cela se justifie en raison de l'absence de transfert actuel des composés présents dans les sols vers les eaux souterraines.

Une évaluation des risques sanitaires a été menée en prenant en compte l'ensemble des substances volatiles présentes dans les sols sur l'ensemble du site pour un usage industriel. Dans le cadre de ce scénario, seule la voie par l'inhalation de substances volatiles en air intérieur a été étudiée. Cette étude montre qu'un usage industriel est compatible avec la qualité des sols au droit du site sans mise en place de mesure de gestion particulière. »

### **3. « Evaluation des risques sanitaires pour un usage tertiaire et un usage résidentiel – site de l'Hôpital Général » réalisée par le bureau d'études TAUW en date du 4 septembre 2014**

Les conclusions de cette étude sont les suivantes :

« - Au niveau de la zone de la blanchisserie, la qualité des sols (présence de tétrachloroéthylène) n'est pas compatible avec un usage résidentiel. Une purge des terres impactées par le tétrachloroéthylène est nécessaire. Les couts estimés pour l'excavation des terres et leur élimination en filières spécialisées sont estimés entre 210 et 242 K€, selon les hypothèses majorantes prises en compte et établies à partir des résultats du diagnostic réalisé (1 point de sondage réalisé sur la zone concernée) : la surface considérée correspond à la surface de la zone des machines à laver de l'ancienne blanchisserie. Cette estimation pourrait être affinée par la réalisation de sondages complémentaires permettant de délimiter précisément la zone impactée.

- Au niveau du parc à mâchefer, le site est compatible en l'état avec un usage résidentiel et tertiaire. Toutefois, la qualité des sols présents sous la dalle béton ne serait pas compatible avec des usages résidentiel et tertiaire (présence de métaux lourds) s'ils étaient mis à nu. Il est nécessaire de maintenir le confinement des terres impactées. Si cette zone devait être mise à nu lors de l'aménagement du site, les couts pour rétablir le confinement sont estimés entre 1,1 et 1,3 K€, selon les hypothèses prises en compte et établies à partir des résultats du diagnostic réalisé (1 point de sondage réalisé sur la zone concernée) : la surface considérée correspond à toute la surface du parc à mâchefer.

- Sur le reste du site, les sols sont compatibles avec un usage résidentiel ou tertiaire. »

**4. « Diagnostic complémentaire au droit de l'ancienne blanchisserie sur le site de l'hôpital Général de Dijon » réalisé par le bureau d'études TAUW en date du 5 septembre 2014**

Les conclusions de cette étude sont les suivantes :

« [...] »

*Les investigations complémentaires réalisées ont permis de circonscrire la zone impactée aux solvants chlorés ; la surface concernée reste tout de même relativement étendue avec plus de 300 m<sup>2</sup>, et un volume de terres proche de 1000 tonnes. Les coûts liés à l'élimination de ces terres en installation de stockage restent donc élevés, et sont à comparer aux faibles concentrations en tétrachloréthylène mesurées.*

*Au vu de ces résultats, et selon le bilan coûts-avantages et l'ARR réalisés dans le plan de gestion initial, l'état actuel du site reste compatible avec un usage industriel, y compris dans la zone de la blanchisserie.*

[...] »

**5. « Mesures air au droit de l'ancienne blanchisserie sur le site de l'hôpital général de Dijon, suite au plan de gestion engagé » réalisé par le bureau d'études TAUW en date du 5 septembre 2014**

Les conclusions de cette étude sont les suivantes :

« [...] »

*Les investigations sur l'air ambiant ont pu mettre en évidence :*

- *Des concentrations en solvants chlorés émis par le sol/ou dalle de béton de l'ex-blanchisserie inférieures aux seuils de quantification du laboratoire sauf pour le dichlorométhane*
- *Des concentrations en tétrachloréthylène dans l'air ambiant nettement inférieures à la valeur guide définie pour la qualité de l'air intérieur*

*Les hypothèses portées dans le plan de gestion pour modéliser la concentration en tétrachloréthylène dans l'air ambiant sont bien majorantes en termes de risque sanitaires.*

*Les recommandations effectuées à l'issue du diagnostic complémentaire sont donc validées : le maintien d'une couverture de surface assortie d'une contrainte d'aménagement d'un bâtiment d'habitation (ventilation minimale de 1 volume par heure) serait suffisant pour rendre la zone de la blanchisserie compatible avec un usage résidentiel. Les mesures effectuées à partir de la configuration actuelle du site confirment ce résultat. »*

**4. Sur l'usage du site**

*L'usage envisagé pour le site dans le cadre du mémoire de cessation d'activité est un usage industriel comparable à celui de la dernière période d'exploitation. Tel est l'usage retenu par la DREAL concernant les obligations de remise en état du VENDEUR en sa qualité de dernier exploitant au sens de la législation ICPE.*

*Aux termes des conclusions du plan de gestion réalisé par TAUW le 10 mars 2014, le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que :*

*« Si l'on considère un usage résidentiel : le projet de construction de l'éco quartier envisagé sur le site n'étant pas figé (cf. chapitre Usage envisagé du site), l'aménageur immobilier devra dans la mesure du possible éviter de positionner un bâtiment d'habitation au-dessus de la zone impactée délimitée dans l'ancienne blanchisserie mais plutôt une zone de parking. Si ce scénario ne peut être envisagé, la mise en place d'un bâtiment avec une ventilation minimale de 1 volume/heure pourrait être envisagée mais constitue une contrainte d'aménagement technique du bâtiment. »*

**5. Sur les travaux de remise en état réalisés suite à la cessation d'activité**

*Suite à la cessation d'activité, le VENDEUR déclare avoir fait procéder aux travaux de remise en état suivants :*

- *Le VENDEUR déclare que les installations d'Oxygène liquide et d'Air Médical ont été démantelées et évacuées du site courant juin 2014 (commencement du chantier le 27 mai 2014), par la société AIR LIQUIDE Santé France, dont la direction régionale est située à VENISSIEUX (69636), 13, rue Eugène Henaff, qui louait ces installations à l'hôpital Général.*

*Demeurent joints et annexés aux présentes après mention les bordereaux d'arrêt de fourniture et de démontage régularisés, respectivement, en date des 27 mai 2014 et 16 mars 2015 entre la société AIR LIQUIDE Santé France et le CHU*

- *Les deux chaudières à vapeur ont été démantelées et revendues en avril 2015, ainsi qu'il résulte d'une facture de la société PENNEQUIN sise à MARSANNAY LA COTE (21160), BP98, adressée à la société ELEC*

STATION sise à DIJON, 42, rue du Point du Jour, en date du 29 avril 2015, demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

- Les cuves ci-après énoncées ont fait l'objet d'une procédure de vidange, de dégazage, et d'enlèvement selon les règles de l'art, savoir :

.La cuve de kérosène de 40 m<sup>3</sup> présente à proximité de l'héliport,

.La cuve bi-compartmentée de carburants de la station-service, d'un volume de gasoil de 4m<sup>3</sup> et volume d'essence de 6m<sup>3</sup> de la station-service,

.La cuve de fuel domestique de la chaufferie de 10 m<sup>3</sup>,

.Et la cuve de fuel domestique pour alimenter le groupe électrogène de 10 m<sup>3</sup>.

En conséquence, demeurent jointes et annexées aux présentes, savoir :

\*Les constats de dégazages n° 2015-026, 2015-028 et 2015-029 délivrés par la société SUEZ environnement, Sra Savac – Agence de Dijon, 8 rue des Murgers (21380) MESSIGNY ET VANTOUX, en date du 17 avril 2015.

\*Le bon de destruction des parties métalliques de 4 cuves délivré par la SARL GAUDILLIERE sise à CHEVIGNY SAINT SAUVEUR (21800), Impasse des Forgerons, en date du 29 avril 2015.

\*Le bordereau de suivi des déchets délivré par la société EDIB, sise à LONGVIC (21600), 5, boulevard de Beauregard, en date du 20 avril 2015.

Un contrôle de la qualité des sols au droit de ces anciennes cuves a été effectué le 24 avril 2015 par la société AGROLAB Group, ainsi qu'il résulte des 16 rapports d'analyses et des 10 fiches de prélèvement de sol superficiel, demeurés joints et annexés aux présentes après mention.

A la suite de la visite effectuée le 22 mai 2015 par l'inspection des installations classées sur le site, il a été constaté que :

« Les cuves enterrées de stockages de liquide inflammables ont été extraites et dirigées vers les filières de traitement. Les justificatifs ont été transmis à l'inspection. L'exploitant a transmis les analyses des parois d'excavations. Les résultats sont satisfaisants. (...) »

- La source émettrice de rayonnements ionisants : Les précisions relatives à cette source émettrice de rayonnements ionisants initialement présente dans le coffre mural sont mentionnées au sein du point intitulé « RADIOACTIVITE » **annexe 20** du présent acte.

- Les chaudières à charbon sont laissées en place à l'issue de la cessation. En effet, de forme parallélépipédique (Largeur de 5 mètres, profondeur de 10 à 12 mètres et hauteur de 7 à 8 mètres), celles-ci sont maçonnées, formées de briques et solidarisées au bâtiment de la chaufferie. Intégrées et solidaires du bâti, elles ne sont pas considérées comme des déchets.

Suite à la visite effectuée le 22 mai 2015, sur le site par l'inspection des installations classées, l'administration s'est engagée à dresser un procès-verbal de récolement, dès lors que les chaudières auront été évacuées du site par le VENDEUR.

Demeurent joints et annexés aux présentes après mention les bordereaux de suivi de déchets des deux chaudières de l'Hôpital Général.

#### **6. Sur le procès-verbal de récolement dressé par la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de Bourgogne**

Conformément aux dispositions de l'article R.512-39-3 du Code de l'environnement, une inspection courante, annoncée et circonstancielle a été effectuée par la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Région Bourgogne, en date du 10 septembre 2015, sur le site de l'Hôpital Général.

L'objet de cette visite d'inspection étant de statuer sur la cessation d'activité de la chaufferie exploitée par l'Hôpital Général.

Suite à cette visite d'inspection, la DREAL de Bourgogne a dressé, en date du 11 septembre 2015, une fiche des constatations valant procès-verbal de récolement, dont les conclusions sont ci-après littéralement rapportés, savoir :

« **Principales constatations effectuées, principaux constats d'écarts par rapport au référentiel d'inspection :**

#### **Éléments de contexte :**

Le CHU de Dijon exploitait, sur le site de l'Hôpital Général sis rue du Faubourg Raines à Dijon, des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration. Il s'agissait de

stockage de liquides inflammables (cuves de kérosène, de fioul, de carburant routier) et d'installation de combustion (chaudières vapeur).

Par courrier du 5 décembre 2014, l'exploitant a notifié à Monsieur le Préfet la cessation de ses activités.

L'arrêt définitif devant intervenir au 30 mars 2015, une inspection a été menée le 22 mai 2015 pour s'assurer que les dispositions de l'article R.512-66-1 du Code de l'environnement étaient satisfaites sur le site. Cette inspection n'a pu aboutir à la délivrance du procès-verbal de récolement en raison de la présence de deux chaudières que l'exploitant s'était engagé à démanteler, et pour lesquelles une problématique amiante a été soulevée.

\*

L'inspection du 10 septembre avait pour objet le contrôle de l'enlèvement des deux chaudières, et l'analyse des documents de traçabilité associés.

**Analyse documentaire :**

**Pour mémoire, rappel des éléments issus de l'inspection du 22 mai 2015**

1/ Compatibilité du site suivant les usages :

L'exploitant a joint à sa notification de cessation d'activité le mémoire de cessation d'activité, daté du 4 septembre 2014, référencé R001-6094578CLG-MCAV03 et émis par la société TAUW France.

Ce mémoire a été établi notamment sur la base :

- d'un premier diagnostic environnemental décembre 2013 ;
- du plan de gestion référencé RO01-6090310-V02, daté du 10 mars 2014 et émis par la société TAUW France ;
- d'un diagnostic complémentaire référencé N001-6094949LAV-V01, daté du 5 mai 2014 et émis par la société TAUW France.

Une étude historique ainsi que 34 échantillons de sol et d'eau souterraine ont été réalisés dans le cadre du premier diagnostic environnemental.

Ces conclusions ont montré :

- une pollution en métaux lourds des sols au niveau du parc à mâchefers (arsenic, cuivre et zinc) ;
- un impact en solvants chlorés et métaux lourds des sols au niveau de la blanchisserie ;
- la présence de composés organiques et métaux lourds sur l'ensemble du site, en teneurs non significatives ;
- l'absence de contamination des eaux souterraines.

Réalisé à la demande de l'inspection, 8 échantillons de sols au niveau de la blanchisserie ont été analysés dans le diagnostic complémentaire.

**Les conclusions du plan de gestion montrent la compatibilité du site avec un usage industriel.**

Ainsi, l'exigence de l'article R.512-66-1 (III) du Code de l'environnement est satisfaite.

La compatibilité du site avec des usages plus contraignants ne relève pas de la législation des ICPE.

Néanmoins et dans le cadre de la reprise du site, une analyse des risques résiduels, référencée N001-6090310PAE-V03 et émise par la société TAUW France, a été réalisée afin d'étudier la compatibilité du site avec des usages tertiaires et résidentiels.

La synthèse et les recommandations de cette analyse des risques résiduels sont les suivantes :

	Usage résidentiel		Usage tertiaire	
	Bâtiment	Extérieur	Bâtiment	Extérieur
Zone de la blanchisserie	<u>Non compatible</u> excavation des terrains nécessaire Coût estimé entre 210 et 242 K€ (environ 1066 m3)	Compatible	Compatible	Compatible

Zone du parc à mâchefer	Compatible	<u>Non compatible</u> confinement nécessaire Coût estimé entre 1,1 et 1,3 K€ (environ 100 m2)	Compatible	<u>Non compatible</u> nécessaire Coût estimé entre 1,1 et 1,3 K€ (environ 100 m2)
Reste du site	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Cette étude aboutit aux conclusions suivantes :

\* Au niveau de la zone de la blanchisserie, la qualité des sols (présence de tétrachloroéthylène) n'est pas compatible avec un usage résidentiel. Une purge des terres impactées par le tétrachloroéthylène est nécessaire. Les coûts estimés pour l'excavation des terres et leur élimination en filières spécialisées sont estimés entre 210 et 242 K€, selon les hypothèses majorantes prises en compte et établies à partir des résultats du diagnostic réalisé (1 point de sondage réalisé sur la zone concernée) : la surface considérée correspond à la surface de la zone des machines à laver de l'ancienne blanchisserie. Cette estimation pourrait être affinée par la réalisation de sondages complémentaires permettant de délimiter précisément la zone impactée.

\* Au niveau du parc à mâchefer, le site est compatible en l'état avec un usage résidentiel et tertiaire. Toutefois, la qualité des sols présents sous la dalle béton ne serait pas compatible avec des usages résidentiel et tertiaire (présence de métaux lourds) s'ils étaient mis à nu. Il est nécessaire de maintenir le confinement des terres impactées. Si cette zone devait être mise à nu lors de l'aménagement du site, les coûts pour rétablir le confinement sont estimés entre 1,1 et 1,3 K€, selon les hypothèses prises en compte et établies à partir des résultats du diagnostic réalisé (1 point de sondage réalisé sur la zone concernée) : la surface considérée correspond à toute la surface du parc à mâchefer.

\* Sur le reste du site, les sols sont compatibles avec un usage résidentiel ou Tertiaire.

Suite à cette analyse des risques résiduels, une note référencée N001-6096956LAV-V02, datée du 5 septembre 2014 et émise par la société TAUW France a été réalisée pour étudier la qualité de l'air ambiant dans le bâtiment de la blanchisserie.

Les conclusions de cette note sont les suivantes : « Le maintien d'une couverture de surface assortie d'une contrainte d'aménagement d'un bâtiment d'habitation (ventilation minimale de 1 volume par heure) serait suffisant pour rendre la zone de la blanchisserie compatible avec un usage résidentiel. Les mesures effectuées à partir de la configuration actuelle du site confirment ce résultat ».

#### 2/ Source de radioactivité :

Un coffre encastré présentant une source de radioactivité avait été découvert.

Les 20 et 21 janvier 2015, le coffre a été désencastré. Le 26 février 2015, ce coffre a été évacué du site et remis à l'ANDRA (Agence Nationale pour la gestion des déchets radioactifs) (bordereau de suivi no50006279).

Le rapport n° 8359835-001-1 émis par la société APAVE en date du 10 avril 2015 confirme l'absence de contamination de surface du local ayant contenu le coffre contaminé.

#### Constats sur site :

##### **Issus des inspections du 22 mai 2015 et du 10 septembre 2015**

Les accès à certains bâtiments ont été condamnés pour éviter des intrusions. Les accès au site ont été limités par la pose de barrières et barbelés. Des panneaux indiquent l'interdiction d'accès. Le site est gardé 24h/24.

Une vidéosurveillance est maintenue ainsi que la détection intrusion sur certains bâtiments.

L'ensemble des déchets a été évacué, y compris les deux chaudières pour lesquelles une problématique amiante avait été soulevée. Les justificatifs associés ont été transmis et n'appellent pas de remarque.

Le gaz a été coupé. La conduite a été inertée à l'eau jusqu'au poste de distribution.

L'électricité est maintenue pour assurer la sécurité (détection incendie par exemple).

Les cuves enterrées de stockages de liquides inflammables ont été extraites et dirigées vers les filières de traitement. Les justificatifs ont été transmis à l'Inspection.

L'exploitant a transmis les analyses des parois des excavations. Les résultats sont satisfaisants. Les volucompteurs et tuyauteries ont également été démantelés. Les excavations ont été rebouchées.

La présente fiche vaut procès-verbal de récolement.

Suites envisagées : /.

Liste des documents établis suite à la visite  
Lettre à l'exploitant. »

Une copie dudit procès-verbal de récolement demeure jointe et annexée aux présentes après mention.

Ledit procès-verbal de récolement a également fait l'objet d'une notification par lettre recommandée avec accusé de réception par le CHU à Monsieur le Maire de DIJON et à l'ACQUEREUR en date du 25 septembre 2015, ainsi qu'il résulte des copies des deux courriers demeurés joints et annexés aux présentes après mention.

## **5. Sur les déclarations des parties**

### **5.1. Concernant le respect des obligations d'information du VENDEUR**

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé, selon les dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement ci-dessus rappelées, des activités antérieurement exercées sur le site objet de la vente et des risques de pollution, et d'une façon générale, des éventuels dangers ou inconvénients résultant de l'exploitation passée d'installations classées sur le site.

L'ACQUEREUR reconnaît expressément avoir reçu copie de tous les documents dont il est fait ci-dessus mention. L'ACQUEREUR reconnaît que ces rapports et documents lui ont permis d'accéder aux éléments lui permettant d'avoir une connaissance du site objet de la vente concernant ses aspects environnementaux.

#### **Au vu de ce qui précède :**

- L'ACQUEREUR ne pourra poursuivre la résolution de la vente ou se faire restituer une partie du prix ou demander la remise en état du site aux frais du VENDEUR (article L.514-20, alinéa 3 du Code de l'environnement).
- L'ACQUEREUR s'engage à imposer cette clause de non recours à tous les ayants droit et ayant cause.

### **5.2. Concernant l'usage du site**

L'ACQUEREUR déclare destiner le bien acquis à la construction d'une cité de la gastronomie et à la réalisation d'un éco quartier.

L'ACQUEREUR reconnaît toutefois avoir été parfaitement informé, que la remise en état réalisée par le VENDEUR est exclusivement compatible avec un usage industriel.

#### **Au vu de ce qui précède :**

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de tous travaux de remise en état, de décontamination, d'excavation, d'affouillement ou de toute autre nature qui seraient rendus nécessaires **en raison d'un usage, autre qu'industriel**, que l'ACQUEREUR entend donner au bien objet de la vente, le tout à ses frais et sans recours contre le VENDEUR.

En particulier, l'ACQUEREUR s'engage, concernant l'excavation de terres qui seraient éventuellement polluées, à procéder à leur valorisation et/ou à leur élimination conformément aux dispositions législatives et réglementaires qui seront alors applicables, et particulièrement celles codifiées aux articles L.541-1 et suivants du Code de l'environnement ou prises pour leur application.

Dans l'hypothèse où, dans **un délai de QUATRE (4) années à compter de ce jour**, une pollution serait identifiée comme étant de nature à rendre le site incompatible avec un usage industriel, le VENDEUR supportera la charge financière de la remise en état permettant de rendre le site compatible avec un usage industriel.

S'il souhaite la mise en œuvre de cet engagement, l'ACQUEREUR aura la charge de faire établir par expertise judiciaire, la pollution avancée et son incompatibilité avec un usage industriel.

*La présente obligation de prise en charge financière de la remise en état du site afin de le rendre compatible avec un usage industriel, souscrite par le VENDEUR, est transmise de droit à tout ACQUEREUR successif des biens objets des présentes, dans son intégralité ou pour partie, après division, le tout sans formalité de quelque nature que ce soit.*

*Au-delà dudit délai ferme de **QUATRE (4) années** à compter de la signature du présent acte de vente, l'ACQUEREUR aura l'obligation de prendre en charge toute remise en état, quelle que soit la nature de la pollution identifiée. »*

**17.3.3.2.2. Changement d'usage selon la procédure de l'article L 556-1 du Code de l'environnement (remise en état pour le Projet du VENDEUR)**

Compte tenu du Projet du **VENDEUR**, la société EIFFAGE AMENAGEMENT, en qualité de Lotisseur, a mis en œuvre la procédure de changement d'usage prévue par l'article L556-1 du Code de l'environnement, pour passer d'un usage industriel à l'usage correspondant à son Projet.

Une attestation établie à la requête du Lotisseur par la société TAUW, dont le siège social est situé à DIJON (21000) Parc tertiaire de Mirande, 14 D rue Pierre de Coubertin, sous les références N002-1251737PAE-V02 en date du 12 décembre 2017, dont une copie est demeurée ci-annexée, certifie que « *le maître d'ouvrage a pris en compte les mesures de gestion de la pollution des sols nécessaires dans la conception du projet de construction* ».

**(Annexe 16 :** Attestation TAUW du 12 décembre 2017)

Cette attestation a été rédigée, dans le cadre de la procédure de l'article L 556-1 du Code de l'environnement, à l'appui d'une note de synthèse rédigée par ladite société TAUW en date du 12 décembre 2017, qui vise l'ensemble des études environnementales menées sur le Site. Les copies des rapports de ces études figurent dans le Dossier d'Information.

#### **17.3.4. Mines et carrières**

##### **17.3.4.1. Rappel des textes**

Il résulte de l'article L 154-2 Code Minier, ce qui suit ci-après relaté :

*« Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée est tenu d'en informer par écrit l'acheteur. Il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. A défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente.*

*Les dispositions du présent article s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente.*

*Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article. »*

##### **17.3.4.2. Déclarations du VENDEUR**

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas connaissance de l'existence de carrières sous les Biens.

#### **17.3.5. PCB - PCT**

##### **17.3.5.1. Rappel des textes**

Il résulte de l'article R. 543-25 Code de l'Environnement, ce qui suit ci-après relaté :

*« En cas de vente d'un immeuble dans lequel se trouve un appareil réputé contenir plus de 5 dm3 de PCB et quel qu'en soit l'usage public ou privatif, professionnel ou d'habitation, le*

vendeur est tenu d'en informer l'acheteur. En cas de doute sur la présence de PCB, le vendeur est tenu de faire procéder à une analyse de la teneur en PCB de l'appareil, et d'informer l'acheteur des résultats de cette analyse. »

#### 17.3.5.2. Déclarations du **VENDEUR**

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe pas d'appareils contenant du PCB à l'intérieur des Biens.

#### 17.3.6. Loi sur l'eau

##### 17.3.6.1. Rappel des textes

Il résulte de l'article L 211-5 Code de l'environnement, ce qui suit ci-après relaté :

*« Le Préfet et le maire intéressés doivent être informés, dans les meilleurs délais par toute personne qui en a connaissance, de tout incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la circulation ou la conservation des eaux.*

*La personne à l'origine de l'incident ou de l'accident et l'exploitant ou, s'il n'existe pas d'exploitant, le propriétaire sont tenus, dès qu'ils en ont connaissance, de prendre ou faire prendre toutes les mesures possibles pour mettre fin à la cause de danger ou d'atteinte au milieu aquatique, évaluer les conséquences de l'incident ou de l'accident et y remédier.*

*Le Préfet peut prescrire aux personnes mentionnées ci-dessus les mesures à prendre pour mettre fin au dommage constaté ou en circonscrire la gravité et, notamment, les analyses à effectuer.*

*En cas de carence, et s'il y a un risque de pollution ou de destruction du milieu naturel, ou encore pour la santé publique et l'alimentation en eau potable, le Préfet peut prendre ou faire exécuter les mesures nécessaires aux frais et risques des personnes responsables.*

*Le Préfet et le maire intéressés informent les populations par tous les moyens appropriés des circonstances de l'incident ou de l'accident, de ses effets prévisibles et des mesures prises pour y remédier.*

*Les agents des services publics d'incendie et de secours ont accès aux propriétés privées pour mettre fin aux causes de danger ou d'atteinte au milieu aquatique et prévenir ou limiter les conséquences de l'incident ou de l'accident.*

*Sans préjudice de l'indemnisation des autres dommages subis, les personnes morales de droit public intervenues matériellement ou financièrement ont droit au remboursement, par la ou les personnes à qui incombe la responsabilité de l'incident ou de l'accident, des frais exposés par elles. A ce titre, elles peuvent se constituer partie civile devant les juridictions pénales saisies de poursuites consécutives à l'incident ou à l'accident. »*

##### 17.3.6.2. Déclarations du **VENDEUR**

Le **VENDEUR** précise que le Lotisseur a déposé auprès de la Préfecture de Côte d'Or, Direction départementale des territoires, Service Eau et Risques un dossier de déclaration au titre des articles L 214-1 et 214-8 du Code de l'environnement, portant sur le projet d'aménagement de la Cité internationale de la Gastronomie et du Vin à Dijon.

Ce dossier a été enregistré au guichet unique Police de l'Eau sous le numéro 21-2016-00091.

Par courrier en date à DIJON du 30 août 2016, le Directeur département des territoires a fait savoir au Lotisseur qu'il ne comptait pas faire opposition à ladite déclaration.

Une copie de ce courrier figure dans le Dossier d'Information.

#### 17.3.7. Radioactivité - Traitement du coffre contaminé au radium 226 du site de l'Hôpital Général

Le **VENDEUR** déclare qu'il résulte de l'acte de vente par le CENTRE HOSPITALIER REGIONAL DE DIJON au profit de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITES DE COTE D'OR reçu par Maître David BELOU, notaire à DIJON, le 22 mai 2017, dont l'objet comprenait

les Biens, ce qui suit littéralement rapporté, et qu'il ne dispose d'aucune autre information que celles-ci :

*« Suite à la découverte d'une source émettrice de rayonnements ionisants dans un coffre-fort mural, situé dans la pièce n° C 218 (Bureau Cadre A. BLANCHET), au deuxième étage du bâtiment Chir III (Bâtiment 22), par la société « APAVE SUDEUROPE SAS » ci-après dénommée, en date du 27 octobre 2014, la société NUDEC (groupe BURGEAP) dont le siège social est situé à AVON (77211), 49, avenue Franklin Roosevelt – BP 70, a procédé à une intervention sur le coffre-fort radioactif en vue de son élimination les 20 et 21 janvier 2015.*

*Le rapport de fin d'intervention en date du 22 janvier 2015 indique que :*

*« Avant et après démontage du coffre, un contrôle de non contamination a été effectué dans toute la zone de travail. Ces contrôles confirment l'absence de contamination fixée et labile sur le mur dans le trou laissé par le coffre et au sol.*

*Après retrait du coffre l'ensemble de la zone est exempte de contamination. »*

*Suite au retrait de ce coffre-fort mural, une vérification de l'absence de contamination radioactive de cette pièce a été réalisée par la société dénommée « APAVE SUDEUROPE SAS », Agence de DIJON, sise à DIJON, 4, rue Louis de Broglie – BP 37004.*

*Les conclusions du rapport de l'APAVE en date du 10 avril 2015 sont les suivantes :*

*« Les valeurs mesurées ne mettent pas en évidence la présence d'une contamination radioactive dans ce local. »*

*Demeurent joints et annexés aux présentes :*

*- copie du rapport établi par la société « APAVE SUDEUROPE SAS » du 27 octobre 2014 sur la présence de source radioactive orpheline sur l'ancien site de l'Hôpital Général.*

*- copie du rapport d'intervention sur un coffre radioactif en vue de son élimination, dressé par la société « NUDEC » (groupe BURGEAP) du 22 janvier 2015*

*- copie du bordereau de suivi des déchets délivré par l'Agence Nationale pour la gestion des Déchets Radioactifs (ANDRA), en date du 26 février 2015.*

*Lesdits déchets radioactifs ayant été enlevés, collectés et pris en charge par la société de transport EM2S 38, sises à SAINT ROMAIN DE JALIONAS (38460), ZA des Serpollières – 2, rue des Acacias*

*- copie du rapport établi par la société « APAVE SUDEUROPE SAS » en date du 10 avril 2015, sur l'évaluation de la contamination de surface*

*- Copie de l'accusé de réception de la notification adressée par le CHU à l'Autorité de Sureté Nucléaire (ASN), en date du 19 mai 2015, demeure jointe et annexée aux présentes après mention. »*

### **17.3.8. Donner acte de l'ACQUEREUR sur les informations reçues au titre des articles L 514-20 et L 125-7 du Code de l'environnement**

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé, selon les dispositions des articles L.514-20 et L.125-7 du Code de l'environnement ci-dessus rappelées, des activités antérieurement exercées sur le site objet de la vente et des risques de pollution, et d'une façon générale, des éventuels dangers ou inconvénients résultant de l'exploitation passée d'installations classées sur le site.

L'ACQUEREUR reconnaît expressément avoir pu prendre connaissance, par la consultation du Dossier d'Information, de tous les documents dont il est fait ci-dessus mention. Il reconnaît que ces rapports et documents lui ont permis d'accéder aux éléments lui permettant d'avoir une connaissance du site objet de la vente concernant ses aspects environnementaux et décharge en conséquence le VENDEUR de toute obligation et responsabilité à cet égard.

### **17.3.9. Consultations et études**

#### **17.3.9.1. Consultation de bases de données environnementales**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

1°) La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services) n'a révélé aucune installation répertoriée à l'adresse des Biens et de l'Ensemble immobilier.

Une copie des recherches est demeurée annexée aux présentes.

**(Annexe 17) :** Consultation BASIAS)

2°) La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) n'a révélé aucun site et sol pollués répertoriés à l'adresse des Biens et de l'Ensemble immobilier.

Une copie des recherches est demeurée annexée aux présentes.

**(Annexe 18) :** Consultation BASOL)

3°) La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire n'a révélé aucune ancienne installation classée dans l'assiette des Biens et de l'Ensemble immobilier.

Une copie des recherches est demeurée annexée aux présentes.

**(Annexe 19) :** Consultation base ICPE)

#### **17.3.10. Convention des Parties sur l'état environnemental**

Pour l'application des présentes conventions, il est convenu que la notion d'usage (ci-après « l'Usage ») s'entend de la seule réalisation du Permis de Construire, tant en ce qui concerne les activités humaines envisagées dans les bâtiments à édifier (exposition et boutique du musée) qu'en ce qui concerne le positionnement, le gabarit et la profondeur du bâtiment à édifier.

Le **VENDEUR** a pris les mesures nécessaires de façon à assurer la compatibilité entre l'état des sols du terrain d'assiette des Biens et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques, l'agriculture et l'environnement au regard de l'Usage, le tout au sens de l'article L 556-1 du Code de l'environnement.

Il en justifie par la production d'un rapport de fin de travaux établi par la société TAUW, dont le siège social est situé à DIJON (21000) Parc tertiaire de Mirande, 14 D rue Pierre de Coubertin, sous les références R006-1251737PAE-V01 en date du 2 mai 2018, dont les conclusions sont les suivantes :

**« Cette étude montre que les teneurs résiduelles présentes dans les sols et les eaux souterraines sont compatibles avec les usages projetés.**

**La mémoire des travaux réalisés et des concentrations résiduelles constatées doit être conservée. »**

Une copie de ce rapport de fin de travaux et de ses annexes figure dans le Dossier d'Information.

Plus précisément à l'égard des Biens, ladite société TAUW a établi une attestation en date du 10 avril 2018 sous les références N005-1251737PAE-V02-ilot2.1.1 de laquelle il résulte : **« qu'il n'y a pas de pollutions des sols connue sur l'ilot 2.1.1 liées aux anciennes activités exercées par l'Hôpital Général et que l'usage prévu (pôle culturel, pôle commerce, de formation et de restauration) est compatible avec l'état des sols. »**

Une copie de cette attestation figure dans le Dossier d'Information.

Ce rapport de fin de travaux ne fait apparaître aucune contrainte ou servitude spécifique à l'Usage des Biens au regard de leur affectation.

Si l'**ACQUEREUR** ou ses ayant-droits entendent modifier l'Usage, ils feront leur affaire, dans le futur et après la Livraison, de l'incidence que pourraient avoir ces modifications relativement à la réglementation applicable en matière d'environnement ou de santé.

L'**ACQUEREUR** ou ses ayants-droit supporteront seuls toutes les obligations relatives à l'Usage des Biens, pour la période postérieure à la Livraison et le cas échéant, feront leur affaire de toute modification de cet usage.

En ce qui concerne plus particulièrement l'amiante ayant pu exister sur les façades et à l'intérieur du bâtiment existant, le **VENDEUR** produira à la Livraison une attestation émanant d'un bureau d'études attestant du traitement de l'amiante, ainsi qu'un dossier technique amiante mis à jour.

#### **17.4. Diagnostics techniques**

Les Biens sont considérés dans leur état futur d'achèvement, la production pour la Vente du dossier de diagnostic technique prévu par les articles L271-4 à L271-6 du Code de la construction et de l'habitation est sans objet.

Toutefois le **VENDEUR** rappelle que l'Ensemble Immobilier comprend des bâtiments qui seront conservés et réhabilités.

A cet égard, le **VENDEUR** déclare avoir fait établir les diagnostics suivants :

##### **17.4.1. Diagnostic de présence d'amiante prévu par l'article L 1334-13 du Code de la construction et de l'habitation**

Il est rappelé que les rapports des diagnostics de l'amiante qui existait sur les bâtiments existants dans l'Ensemble Immobilier figurent dans le Dossier d'Information. Cette amiante sera traitée pendant les travaux et il en sera justifié.

##### **17.4.2. Etat relatif à la présence de termites, prévu par l'article L 133-6 du Code de la construction et de l'habitation**

Les Biens ne sont pas situés en zone de risque de termites ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme ci-après annexés.

##### **17.4.3. Diagnostics Plomb avant travaux / démolition**

Le **VENDEUR** a fait établir des diagnostics plomb avant travaux sur les bâtiments existant dans l'Ensemble Immobilier.

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP), défini à l'article L.1334-5 du Code de la santé publique, consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien concerné, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les facteurs de dégradation du bâti permettant d'identifier les situations d'insalubrité.

Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées), mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).

Le rapport permettra de fournir des éléments sur la présence de plomb aux personnes susceptibles de réaliser des travaux de nature à provoquer une altération substantielle des revêtements

Le constat plomb avant travaux et démolition entre dans le cadre de l'évaluation réglementaire de la protection des travailleurs et de l'environnement.

Ce rapport permet à l'employeur de renseigner la fiche individuelle d'exposition de ses salariés et de disposer des moyens adaptés afin d'éviter la dissémination de poussières de plomb.

Il est rappelé que les rapports des diagnostics du risque d'exposition au plomb dans les bâtiments tels qu'ils se trouvent dans leur état actuel figurent dans le Dossier d'Information.

Ces rapports ont été établis pour chaque bâtiment par la société FMDC DIAGNOSTICS, société de diagnostics immobiliers ayant son SERRIS (77700), accompagné de l'attestation de compétence.

Le **VENDEUR** prendra les mesures nécessaires pour qu'à l'issue des travaux :

- Soit les revêtements accessibles ne contiennent du plomb que dans des concentrations inférieures aux seuils règlementaires
- Soit les revêtements soient rendus inaccessibles.

Les précautions à prendre dans le cadre d'interventions ultérieures sur les revêtements seront indiquées dans le DIUO.

## **17.5. Risques naturels, miniers et technologiques**

### **17.5.1. État des Risques et Pollution des sols (ERP)**

Aux termes des dispositions des articles L 125-5 à L 125-7 du Code de l'Environnement, les acquéreurs des biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le **VENDEUR** de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret ou de l'existence de pollution des sols qui justifierai la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution.

Il résulte d'un arrêté préfectoral pris en date du 27 janvier 2017, que la Commune de DIJON est comprise dans le périmètre d'un Plan de Préventions de Risques Naturels Prévisibles en raison de son exposition aux risques naturels prévisibles suivants :

- PPRn Inondation approuvé le 07/12/2015
- PPRn Inondation par ruissellement et coulée de boue approuvé le 07/12/2015
- PPRn Mouvement de terrain dû à des cavités anthropiques... approuvé le 07/12/2015
- PPRn Mouvement de terrain Chutes de pierres ou de blocs approuvé le 07/12/2015
- PPRn Mouvement de terrain Glissement de terrain approuvé le 07/12/2015
- PPRn Mouvement de terrain Sécheresse - Tassements... approuvé le 07/12/2015
- PPRn Mouvement de terrain Ravinement approuvé le 07/12/2015
- PPRt Effet thermique Raffinerie du Midi approuvé le 28/11/2016
- PPRt Effet de surpression Raffinerie du Midi approuvé le 28/11/2016.

Aux termes de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, les acquéreurs des biens immobiliers situés en secteur d'information sur les sols doivent être informés par le **VENDEUR** de l'existence de pollution des sols qui justifierai la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution. Le **VENDEUR** doit communiquer à l'**ACQUEREUR** les informations rendues publiques par l'Etat en application de l'article L 125-6 du Code de l'environnement.

Il résulte d'un état des Risques et pollution (ERP) en date du 21 mai 2019 applicable à l'Immeuble, tel que prescrit par les dispositions Code de l'Environnement, que :

- les Biens **sont situés dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels (P.P.R.N) approuvé le 7 décembre 2015 : risque mouvement de terrains - Sécheresse**. L'immeuble se situe dans la zone de contraintes faibles (Brge1) réglementée pour ce risque.
- les Biens ne sont pas situés dans le périmètre d'un Plan de Prévention de Risques Technologiques,
- les Biens sont situés dans une zone de sismicité 1 – très faible.
- les Biens sont situés dans une zone de radon classé 1 - faible.
- les Biens ne sont pas situés en secteur d'information sur les sols.

Un état des risques est demeuré ci-après annexé aux présentes.

**(Annexe 20) :** Etat des risques et pollution (ERP))

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé tant par le **VENDEUR** que par le notaire soussigné de la situation des Biens au regard des risques naturels et technologiques ainsi que des conséquences qui en découlent.

#### **17.5.2. Absence de sinistres avec indemnisation**

Il résulte de la liste des arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle pour le Département des Côte d'Or que la Commune de DIJON sur laquelle se trouve situé l'Immeuble a fait l'objet de différents arrêtés de catastrophes naturelles.

Un exemplaire de ladite liste figure dans l'ERP ci-annexé.

En application des dispositions de l'article L.125-5, IV du Code de l'Environnement susvisé, le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** :

- que les Biens n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'un acompte, pendant la période où il était propriétaire, en application des dispositions de l'article L.125-2 du chapitre V du Code des Assurances, relatif à l'assurance des risques de Catastrophes Naturelles, et des dispositions de l'article L.128-2 du chapitre VIII du même code, relatif à l'assurance des risques de Catastrophes Technologiques,
- qu'il n'a pas été informé lui-même d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

L'**ACQUEREUR** prend acte de ces informations, et déclare vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre le **VENDEUR**, et reconnaît être informé que les décisions prises ou à prendre par les Maires des communes concernées dans le cadre de cet arrêté peuvent conduire soit à restreindre, soit à encadrer, les droits de construire attachés aux Biens.

### **ARTICLE 18. CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES BIENS**

#### **18.1. Consistance de la construction projetée**

Les Biens sont définis dans leur état futur d'achèvement par les documents suivants, composant le Dossier de Construction, établis par le **VENDEUR** :

1/ Le Cahier des Prescriptions Technique Architecturales et Environnementales annexé aux présentes, intitulé « Cahier des Prescriptions Techniques Architecturales et Environnementales – Cité Internationale de la Gastronomie et du Vin – CPTAE-Ind04 ».

**(Annexe 21 :** Cahier des Prescriptions Technique Architecturales et Environnementales)

2/ Le dossier de Permis de Construire PC 021 231 16 R 0183 susvisé et le dossier de PCM figurant en intégralité dans le Dossier d'Information, dont les arrêtés forment les Annexes 9 et 12 des présentes.

3/ Un carnet de coque figurant les Biens établi par ACP ingénierie et EIFPAGE IMMOBILIER en date du 30 janvier 2019, indice D, dont un exemplaire est annexé aux présentes, ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

**(Annexe 22 :** Carnet de coque)

4/ Tableau de surfaces

Les surfaces de chacun des locaux composant les Biens sont détaillées dans le tableau demeuré ci-après reproduit :

SDP	m <sup>2</sup>
Service public ou d'intérêt collectif	550
Surface technique complémentaire	20

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir reçu une copie des pièces listées ci-dessus dès avant ce jour.

Il est par ailleurs rappelé que les Biens seront livrés bruts de béton, fluides en attente.

La construction de l'Ensemble immobilier devra :

- être conforme aux lois et réglementations en vigueur à la date du dépôt du Permis de Construire,
- et être conforme à la réglementation applicable au Lotissement.

### **18.2. Règles de conflit entre les documents**

Il est convenu que :

1/ En cas de contradiction entre les pièces du Permis de Construire ou celles annexées à l'EDDV d'une part, et les Plans et le Cahier des Prescriptions Technique Architecturales et Environnementales annexées au présent Acte d'autre part, seuls ces derniers prévaudront sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée du fait de la disparité.

2/ En cas de contradiction entre le CPTAE, les Plans et le Tableau des Surfaces :

- Les Plans prévaudront en ce qui concerne la configuration, l'aménagement et la desserte des Biens,
- Le CPTAE prévaudra en ce qui concerne les caractéristiques techniques, la quantité et la qualité des prestations,
- Le Tableau des Surfaces prévaudra en ce qui concerne les Surfaces de Plancher.

### **18.3. Surface et tolérance**

#### **18.3.1. Montant de la tolérance**

La présente Vente a été consentie et acceptée moyennant un Prix tenant compte de la Surface de Plancher telle qu'elle ressort du Tableau des Surfaces de Plancher susvisé.

Un relevé des Surfaces de Plancher effectivement réalisées, ventilé par destination des différents locaux composant les Biens, sera établi par le cabinet de géomètre-expert Mornand - Janin - Schenirer - Pierre, ayant son siège à DIJON (21000), 4 Avenue de la Découverte, préalablement à la Livraison, aux frais du **VENDEUR**, et sera fourni à l'**ACQUEREUR** avant la Date de Livraison. Le rapport définitif de ce géomètre-expert, intervenant dans un intérêt commun, ne sera pas susceptible de contestation.

Pour ce relevé, il est convenu que les surfaces seront déterminées en prenant en compte la définition de la Surface de Plancher figurant en première partie dans les Définitions.

Dans l'hypothèse où la Surface de Plancher mesurée s'avèrerait inférieure à la Surface de Plancher mentionnée dans le présent Acte, le montant du Prix de vente ci-dessus fixé sera réduit sur la base de **deux-mille euros hors taxes par mètre carré de SPD (2 000 EUR H.T. / M<sub>SPD</sub><sup>2</sup>) manquant**.

Néanmoins cette réduction ne s'appliquera qu'au-delà du seuil de tolérance de **5%**, c'est-à-dire si la Surface de Plancher mesurée est inférieure à la Surface de Plancher mentionnée dans le présent Acte diminuée de cinq pour cent (5%). La réduction de Prix ne s'appliquera qu'à compter du premier mètre carré manquant au-delà de la tolérance.

### **18.3.2. Règles de mise en œuvre des pénalités au-delà des tolérances**

#### 18.3.2.1. Caractère libératoire

Les pénalités ci-dessus stipulées sont exclusives de toute autre indemnisation ; elles sont libératoires et définitives.

#### 18.3.2.2. Calcul et paiement de l'indemnité

La pénalité sera liquidée à réception du relevé des surfaces établi dans les conditions ci-dessus définies.

Elle sera exigible au moment du paiement de l'échéance de prix qui suivra et son paiement pourra intervenir par compensation sur le montant de ladite échéance.

#### 18.3.2.3. Plafonnement des pénalités dues

Le montant cumulé des pénalités objet du présent Article, qui seraient dues pour les mètres carrés manquants au-delà des tolérances, et de celles qui seraient dues en cas de retard, prévues ci-après à l'Article **20.4.3**, ne pourra excéder SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 EUR).

### **18.4. Certification**

Le **VENDEUR** déclare que les Biens devront :

- (i) être conformes à la norme « *Building Research Establishment Environmental Assessment Method* » (BREEAM), ou la méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments, et
- (ii) obtenir le niveau « *Good* » et « *Shell Only* » (ci-après la "**Certification**").

La justification de la Certification sera transmise à l'**ACQUEREUR** dès son obtention.

## **ARTICLE 19. ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX**

### **19.1. Ouverture du chantier**

Le **VENDEUR** déclare que la déclaration d'ouverture de chantier a été faite à la Mairie de [●], le [●].

**(Annexe 23** : Déclaration d'ouverture de chantier **A annexer)**

### **19.2. Etat d'avancement des travaux**

Le **VENDEUR** déclare et l'**ACQUEREUR** reconnaît que la construction des Biens se trouve actuellement au stade [●], ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par [●], le [●], dont une copie certifiée conforme est demeurée annexée.

**(Annexe 24** : Attestation d'avancement des travaux **A annexer)**

## **ARTICLE 20. POURSUITE ET ACHEVEMENT DES TRAVAUX**

### **20.1. Définition de l'Achèvement**

Les Parties conviennent que les Biens seront réputés achevés au sens du présent contrat lorsque :

- les ouvrages auront été exécutés, les éléments d'équipement indispensables auront été installés conformément :
  - Au CPTAE (éventuellement modifiés par des Travaux Modificatifs ou Supplémentaires validés par les deux Parties) ;
  - d'une façon générale, à toutes règles de construction (notamment relatives à la sécurité et à l'accessibilité pour les handicapés) applicables aux Biens et en vigueur au jour des dépôts des demandes de Permis de Construire et de ses éventuels modificatifs, ainsi qu'aux règles de construction (i) que la loi ou la réglementation rendraient d'application impérative et immédiate aux immeubles en cours de construction de la même nature que les Biens et (ii) qui concourraient à la délivrance de la Conformité Administrative ;
- il aura été délivré par la Commission de sécurité, prévu à l'article R.123-46 du Code de la construction et de l'habitation, un avis favorable d'ouverture avec ou sans réserve. Toutefois, dans l'hypothèse où ladite commission de sécurité rendrait un avis défavorable, celui-ci ne ferait obstacle à l'Achèvement que s'il est établi que cet avis défavorable est exclusivement imputable à des réserves concernant des travaux ou aménagements incombant au **VENDEUR**,
- toutes les installations et équipements indispensables à l'utilisation des Biens seront en état de fonctionnement, le tout en conformité avec le CPTAE,
- les Biens seront raccordés aux réseaux publics (égouts, eau, électricité, téléphone, câble, etc.), et voies de dessertes extérieures (piétons et véhicules) qui devront être réalisées, afin de permettre l'accessibilité (y compris aux personnes à mobilité réduite) aux Biens et son utilisation en toute sécurité,
- les Biens seront en état de propreté,
- les installations de chantier utilisées pour la réalisation des Biens auront été démontées et repliées, les gravats évacués et les dégradations liées au chantier nettoyées.

Pour l'appréciation de cet Achèvement, ne seront pas pris en considération :

- les défauts de conformité qui n'auront pas un caractère substantiel, ou qui n'entraîneront pas de gêne significative pour l'utilisation, la jouissance et l'exploitation normale des Biens,
- les malfaçons qui ne rendront pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation, ou qui n'entraîneront pas de gêne significative pour l'utilisation, la jouissance et l'exploitation normale des Biens ou à la réalisation de ses travaux d'aménagement intérieur par l'**ACQUEREUR**,
- les aménagements et équipements extérieurs : revêtement des voies, aménagement des trottoirs, pose de leurs bordures et de la mise en place des équipements en dépendant (candélabres...), portails, sous réserve que ces travaux n'empêchent pas l'accès et l'utilisation des Biens conformément à son usage ;
- les plantations qui seront réalisées lors de la première période de plantation qui suivra l'Achèvement et en tout état de cause qui devront être achevées au plus tard dans les dix-huit (18) mois de la Livraison.

## **20.2. Engagement de parvenir à l'Achèvement et d'obtenir l'attestation de non-contestation de la conformité (Conformité Administrative)**

Le **VENDEUR** s'oblige à réaliser la construction des Biens et à parvenir à l'Achèvement dans le délai ci-après fixé.

Il s'oblige à adresser à la Mairie du lieu de situation, après l'Achèvement, une déclaration attestant de cet Achèvement et de la Conformité Administrative des travaux réalisés aux Autorisations Administratives, conformément aux dispositions des articles L.462-1 et R.462-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Le **VENDEUR** pourra procéder au dépôt de cette déclaration au titre des Biens, avant même l'Achèvement des travaux de construction du surplus de l'Ensemble Immobilier.

Rappel étant ici fait :

- qu'en vertu des dispositions de l'article L.462-2 du Code de l'urbanisme, l'autorité ayant procédé à la délivrance du permis peut, dans le délai ci-après défini, procéder ou faire procéder à un récolement des travaux et, lorsque ceux-ci ne sont pas conformes aux Autorisations Administratives, mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité,
- que ce récolement est toutefois obligatoire dans les cas mentionnés à l'article R.462-7 du Code de l'urbanisme,
- qu'en vertu des dispositions de l'article R.462-6 du Code de l'urbanisme, à compter de la date de réception en Mairie de la DAACT susvisée, l'autorité ayant délivré le permis dispose d'un délai de trois (3) mois pour contester la Conformité Administrative ; lequel délai porte à cinq (5) mois lorsqu'un récolement des travaux est obligatoire en application des dispositions de l'article R.462-7 susvisé du Code de l'urbanisme,
- que lorsqu'elle estime que les travaux réalisés ne sont pas conformes aux Autorisations Administratives, l'autorité ayant délivré le Permis de Construire met en demeure, dans celui des délais ci-dessus mentionnés applicable, le maître de l'ouvrage, de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec l'autorisation accordée, conformément aux dispositions de l'article R.462-9 du Code de l'urbanisme,
- que passé ce délai, l'autorité compétente ne peut plus contester la conformité des travaux,
- qu'en application des dispositions de l'article L.462-10 du Code de l'urbanisme, lorsqu'aucune décision n'est intervenue dans celui des deux délais mentionnés à l'article R.462-6 du Code de l'urbanisme applicable, une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée est délivrée sous quinzaine par l'autorité compétente (et en cas de silence ou de refus de l'autorité compétente, par le préfet), au bénéficiaire du permis ou à ses ayants droit, sur simple requête de ceux-ci.

Le **VENDEUR** s'oblige à faire toute diligence pour obtenir dans les meilleurs délais, après expiration du délai imparti à l'autorité compétente pour contester la conformité des travaux réalisés, l'attestation prévue par l'article L.462-10 du Code de l'urbanisme certifiant que la conformité des travaux avec les Autorisations Administratives.

A cet égard, le **VENDEUR** s'oblige à solliciter auprès de l'autorité ayant délivré le Permis de Construire, dans les trente Jours suivant l'expiration du délai qui est imparti à cette dernière pour contester la conformité des travaux réalisés en vertu de l'article R.462-6 du Code de l'urbanisme, le certificat visé sous l'article R.462-10 dudit Code ; et en cas de refus ou de silence de l'autorité compétente, auprès du Préfet.

Dans le cas où le **VENDEUR** serait dans l'incapacité de produire l'attestation susvisée du fait du silence conservé par l'autorité compétente en charge de la délivrer (Mairie et Préfet), après une relance restée infructueuse pendant plus de trente (30) Jours, le **VENDEUR** devra certifier qu'il n'a reçu, en application de l'article R462-9 du Code de l'urbanisme, aucune mise en demeure de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec les Autorisations Administratives. En outre, le **VENDEUR** remettra à l'**ACQUEREUR** la copie des justificatifs des démarches entreprises pour l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité.

De son côté, l'**ACQUEREUR** s'interdit d'effectuer personnellement, de faire effectuer ou d'autoriser la réalisation par les occupants des Biens tous travaux pouvant mettre obstacle à la délivrance de la Conformité Administrative jusqu'à l'obtention de celle-ci. Par ailleurs, s'il a connaissance de travaux réalisés par un occupant susceptibles de porter atteinte à l'obtention de la Conformité Administrative, il s'engage à lui demander de remettre les lieux en l'état.

En cas de mise en demeure adressée au **VENDEUR** par l'autorité compétente de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité avec l'autorisation accordée, conformément aux dispositions de l'article R.462-9 du Code de l'urbanisme, le **VENDEUR**, à raison des seuls travaux qu'il aura réalisés et/ou lui incombant en vertu de la vente et de ses annexes, sera tenu de satisfaire, avec diligence, à cette mise en demeure.

Ces travaux effectués et/ou le permis de construire modificatif obtenu, le **VENDEUR** suivra la procédure ci-dessus définie pour justifier de la Conformité Administrative des Biens au Permis de Construire et éventuel permis de construire modificatif obtenu, avec faculté pour le **VENDEUR**, dans le cas où il serait dans l'incapacité de produire l'attestation susvisée du fait du silence conserve par l'autorité compétente en charge de la délivrer (Maire et Préfet), après une relance restée infructueuse pendant plus de trente (30) Jours, de certifier qu'il n'a reçu, après réalisation des travaux et/ou obtention du permis de construire modificatif, aucune nouvelle contestation de la Conformité Administrative.

Cet engagement ne s'étend pas aux travaux résultant de l'activité ou des installations et travaux de l'**ACQUEREUR** et/ou de l'utilisateur des locaux. Si la non-conformité avait pour origine l'absence, les malfaçons ou encore les non-conformités desdits travaux d'aménagement immobilier que l'**ACQUEREUR** va réaliser dans les Biens, ce dernier s'oblige à effectuer à ses frais les travaux alors rendus nécessaires pour parvenir à cette conformité.

En aucun cas, la responsabilité du **VENDEUR** ne pourra être recherchée si le défaut d'obtention de l'attestation de non contestation de la Conformité Administrative résulte d'agissements de l'**ACQUEREUR** ou de ses ayants droit ou ayants cause.

### **20.3. Travaux d'aménagement ou d'équipement des Biens à réaliser par l'ACQUEREUR ou ses ayants-droits**

Les Parties rappellent que les Biens seront livrés bruts de béton, fluides en attente, tel que décrit au Cahier des Prescriptions Techniques, Architecturales et Environnementales.

Concernant les travaux d'aménagement et d'équipement à réaliser par l'**ACQUEREUR** lui-même, par ses locataires ou par ses sous-acquéreurs, ceux-ci ne devront pas nuire ni aux autres propriétaires de l'Ensemble immobilier, et notamment ne pas augmenter la perception de bruits ou dégrader l'isolement acoustique ou les performances thermiques dudit Ensemble immobilier et ne devront pas non plus faire obstacle à la délivrance de la Conformité Administrative.

Il est précisé que la réalisation des travaux d'aménagement devra s'effectuer dans le respect :

- des prescriptions du Permis de Construire délivré au **VENDEUR**, et spécialement son volet ERP (établissement recevant du public),
- de la réglementation applicable, notamment en matière d'isolation phonique et thermique, de sécurité incendie et de sécurité des personnels et usagers, et d'accessibilité.

L'**ACQUEREUR** s'engage en outre à souscrire, dans le cadre de la réalisation des travaux d'aménagement des Biens, les assurances suivantes :

- Si nécessaire, une assurance dommages-ouvrages complémentaire à celle souscrite par le **VENDEUR** avec garantie de répercussion sur l'Ensemble immobilier,
- Si nécessaire, une assurance responsabilité décennale constructeur non réalisateur,
- Une assurance tous risques chantier couvrant ses travaux ainsi que les dommages qui pourraient être causés à l'Immeuble en cours de réalisation et/ou achevé à hauteur du coût de reconstruction à neuf desdits ouvrages, ainsi que les dommages immatériels consécutifs ou non,
- Une assurance de responsabilité civile en cas de dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non causés au **VENDEUR** et aux tiers.

L'**ACQUEREUR** s'engage à répercuter ces engagements à tout locataire ou exploitant qui effectuerait lui-même les travaux d'aménagement du local pris à bail.

Préalablement au début des travaux d'aménagement, l'**ACQUEREUR** adressera au **VENDEUR** la liste de ses prestataires, accompagnée de leurs attestations de responsabilité civile en cas de dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non, causés au **VENDEUR** ou à des tiers. Les activités mentionnées sur ces attestations devront être conformes aux travaux réalisés.

#### **20.4. Exécution des travaux**

Le **VENDEUR** s'oblige à édifier les Biens conformément au Permis de Construire et à le CPTAE visés ci-dessus, le tout conformément aux règles de l'art, normes impératives et document technique unifié (DTU) émanant de la mission de normalisation du bâtiment en vigueur au dépôt de la demande de Permis de Construire, en respectant les dispositions du Permis de Construire et de tout éventuel permis modificatif.

Il s'oblige également :

- À faire réaliser les voiries et réseaux divers prévus aux documents susvisés qui sont nécessaires à la desserte des Biens, le tout dans des conditions normales de sécurité,
- À achever ces travaux dans le délai prévu aux présentes.

L'obligation d'achever comporte pour le **VENDEUR** :

- Celle d'établir, lors de l'Achèvement des Biens et des Ensembles immobiliers, la DAACT prescrite par les articles L 462-1 et R.462-1 du Code de l'urbanisme,
- Celle d'obtenir, le moment venu, la Conformité Administrative prévue par la réglementation.

#### **20.4.1. Conditions d'exécution des travaux et modifications de la consistance des Biens à l'initiative du VENDEUR**

Pour l'exécution des travaux à faire, le **VENDEUR** s'oblige à se conformer au Permis de Construire et au Dossier de Construction ci-dessus mentionnés.

Le **VENDEUR** pourra proposer à l'**ACQUEREUR** d'apporter toutes modifications à ces documents techniques.

Tout changement devra intervenir avec l'accord exprès ou tacite de l'**ACQUEREUR**.

Dans ce cas, le **VENDEUR** s'engage à en informer l'**ACQUEREUR** en lui transmettant par courriel toutes informations utiles sur les modifications proposées. Toute modification sera intégrée dans le tableau de suivi des modifications et sera suivi d'un envoi de celui-ci.

L'**ACQUEREUR** s'engage à répondre dans un délai de dix (10) Jours Ouvrés du courriel.

Le défaut de réponse de l'**ACQUEREUR** à l'expiration de ce délai vaudra accord de sa part sur la ou les modifications proposées.

En cas de refus de l'**ACQUEREUR**, celui-ci devra motiver son opposition.

Par dérogation à ce qui précède, si le **VENDEUR** indique que les modifications proposées sont rendues nécessaires par la résolution d'un problème technique, de sécurité, d'approvisionnement ou réglementaire ; l'**ACQUEREUR** sera informé par le **VENDEUR** par Notification à laquelle sera jointe une attestation du Maître d'Œuvre de l'opération justifiant du motif de la modification et, le cas échéant, de l'équivalence de prestation.

En cas de désaccord, la Partie la plus diligente pourra recourir à l'Expert. Si l'Expert estime la modification proposée par le **VENDEUR** légitime au regard de ce qui précède, celle-ci s'imposera de plein droit à l'**ACQUEREUR**.

L'Expert agira en qualité de mandataire commun des Parties et sa décision sera définitive et sans recours. Les conclusions du Tiers Expert devront être adressées aux Parties dans les trente (30) Jours de sa saisine.

Les frais relatifs à l'intervention de l'Expert seront partagés à part égale entre les Parties.

En outre, le **VENDEUR** s'oblige, sous réserve de ce qui précède :

- à installer dans les Biens les éléments d'équipements qui leur seront propres et qui sont prévus au Dossier de Construction,
- à effectuer les finitions intérieures conformément au CPTAE,
- à achever ces travaux dans le délai prévu ci-après et effectuer les travaux qui sont indispensables à l'utilisation des Biens conformément leur destination.

Le **VENDEUR** s'oblige à mener ces travaux selon les règles de l'art.

Il s'oblige en outre, à effectuer les travaux de parachèvement dans les meilleurs délais, dans les délais compatibles avec la nature des travaux à réaliser et en tout état de cause dans un délai maximum d'un mois à compter de la Conformité Administrative. Le **VENDEUR** devra effectuer les travaux de parachèvement de manière à réduire la gêne des éventuels occupants des Biens au strict minimum.

Le Comité de coordination tiendra, lors de chacune de ses réunions, un tableau de suivi à jour des modifications intervenues sur le Dossier de Construction.

#### **20.4.2. Délai d'exécution des travaux**

Le **VENDEUR** s'oblige à mener les travaux de telle manière que les Biens présentement vendus soient achevés et livrés au plus tard le 7 mai 2021 sauf survenance d'un cas de force majeure ou plus généralement d'une cause légitime de report de la Date de Livraison.

Un planning prévisionnel de construction des Biens est ci-après annexé.

**(Annexe 25** : Planning prévisionnel de construction des Biens **A annexer)**

#### 20.4.2.1. Force majeure

Pour l'application de ces dispositions, les parties considèrent notamment comme cas de force majeure tout événement suivant :

- incendie ou explosion,
- foudre,
- cyclone, inondation, tremblement de terre ou tous autres phénomènes naturels à caractère catastrophique,
- chute d'aéronef,
- rupture générale d'approvisionnement de l'énergie nécessaire pour la réalisation du chantier,
- faits de guerre étrangère,
- faits de guerre civile,
- actes de terrorisme ou de sabotage commis dans le cadre d'actions terroristes ou de sabotage, d'émeute, de mouvements populaires,
- les effets directs ou indirects d'explosion, de dégagement de chaleur, d'irradiation provenant de la transmutation de noyau d'atomes ou de radioactivité, ainsi que des effets des radiations provoquées par l'accélération des particules,
- et plus généralement tout événement entrant dans le cadre de l'article 1218 du Code civil.

Le tout sous réserve que le cas de force majeure soit de telle ampleur que les travaux ne puissent être poursuivis.

#### 20.4.2.2. Causes légitimes

D'autre part, seraient notamment considérées comme des causes légitimes de suspension du délai :

- les intempéries au sens du Code du travail sur les chantiers de bâtiment, pendant lesquelles le travail aura été effectivement arrêté. Le **VENDEUR** en justifiera en communiquant à l'**ACQUEREUR** une attestation du Maître d'Œuvre de l'Opération fondée sur les fiches de suivi météorologique établies par la station Météo France la plus proche des Biens, ladite attestation devra préciser une impossibilité de travailler pour le corps d'état considéré.
- la grève, qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries ou professions annexes, ou spéciales aux entreprises ou sous-traitant travaillant sur le chantier ou à leurs fournisseurs, les grèves et autres perturbations affectant le secteur des transports ou celui de l'énergie, qui perturberait le déroulement du chantier
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux,
- les accidents de chantier,
- les retards imputables aux services publics ou concédés,
- les retards dans le paiement des différentes fractions du prix stipulées payables à terme,
- les incidents graves de chantier,
- les retards consécutifs aux vols, dégradations, actes de vandalismes dont le chantier ou les entreprises y intervenant seraient les victimes,
- les retards occasionnés par la mise en œuvre de normes nouvelles apparues en cours de chantier, et dont l'exécution serait rendue obligatoire par la loi ou la réglementation avant la Livraison,

- le retard dans la délivrance des autorisations d'installation de chantier, y compris implantation des grues par les autorités compétentes,
- les retards provenant d'une découverte fortuite d'amiante ou de plomb non révélés par l'étude des sols et des diagnostics préalablement effectués,
- les retards provenant d'anomalies du sous-sol non révélées par l'étude des sols préalablement effectuée, telle que découverte fortuite d'une pollution ou de vestiges archéologiques, présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène, de poche d'eau ou de tassement différentiel, et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation,
- les retards imputables à l'**ACQUEREUR** ou à ses contractants (notamment choix tardif des prestations intérieures, retard dans le paiement ou imprécisions dans les demandes de travaux modificatifs ou encore retard dans ses travaux d'aménagement),
- le retard induit par les travaux d'aménagement du Lotissement,
- le retard imputables aux compagnies concessionnaires (fournisseurs gaz, électricités, La Poste, réseau de chaleur urbain...),
- le retard occasionné par la nécessité de solliciter de nouvelles autorisations administratives (autorisation d'exploitation commerciale ou permis de construire),
- les découvertes imprévues dans l'existant induisant un retard dans l'exécution des travaux.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de report, la Date de Livraison serait différée d'un laps de temps égal à celui pendant lequel l'évènement considéré aura duré, majoré de la période pendant laquelle, postérieurement à la fin de l'évènement, celui-ci a perturbé le déroulement des travaux.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués, les Parties devront s'en rapporter à un certificat établi par le Maître d'Œuvre de l'opération. Celui-ci devra apporter tous les éléments permettant de justifier les cas et la durée des cas de force majeure et des causes légitimes de report survenus, ainsi que le temps pendant lequel ils ont perturbé le déroulement du chantier.

Tout cas de force majeure ou cause légitime de report doit être notifié à l'**ACQUEREUR** au plus tard dans le mois suivant la fin de l'évènement invoqué, accompagné du certificat précité.

#### **20.4.3. Pénalités de retard**

Si le **VENDEUR** ne respectait pas son obligation d'achever dans les délais ci-dessus convenus, éventuellement prorogé par les cas de force majeure ou causes légitimes de report, il devrait à l'**ACQUEREUR**, à titre de dommages et intérêts forfaitaires et irréductibles, de plein droit et sans qu'il y ait lieu à mise en demeure préalable une pénalité de retard de 1.500 euros par Jour de retard constaté.

Il est convenu entre les Parties que le montant de ces pénalités s'inscrit dans le plafond global des pénalités de 60.000,00 € ci-dessus stipulées à l'Article **18.3.2.3**.

Cette pénalité sera payable lors de la Livraison par compensation et en priorité sur la fraction du Prix due à la Livraison par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR**.

La pénalité sera due jusqu'à l'Achèvement et sera exigible à l'Achèvement.

## **20.5. Pouvoirs pour remettre les équipements collectifs à l'ASL**

Tous pouvoirs sont d'ores et déjà donnés au **VENDEUR** a l'effet de remettre gracieusement à l'ASL "ASL de la CIGV", les équipements collectifs prévus aux statuts de celles-ci et à signer les actes notariés nécessaires à cet effet.

## **20.6. Travaux modificatifs complémentaires (Travaux Modificatifs ou Supplémentaires)**

Dans le cas où l'**ACQUEREUR**, postérieurement à la signature des présentes et avant l'Achèvement, désirerait que des modifications soient apportées ou que des travaux supplémentaires soient exécutés (« Travaux Modificatifs ou Supplémentaires»), il devra s'adresser au **VENDEUR** qui appréciera avec le Maître d'Œuvre de l'opération ayant la direction des travaux si les modifications demandées sont acceptables et réalisables, notamment au regard de l'avancement des travaux et des contraintes de conformité avec les Autorisations Administratives et des documents d'urbanisme ou encore d'ordre technique applicable. Les travaux ne devront pas porter sur l'aspect extérieur autorisé par le Permis de Construire.

Le **VENDEUR** pourra refuser de réaliser les Travaux Modificatifs ou Supplémentaires (ou le cas échéant, de réaliser les études afférentes à ces Travaux Modificatifs ou Supplémentaires) pour un motif sérieux et légitime et notamment en cas d'impact sur :

- la Conformité administrative, ou nécessité d'un permis de construire modificatif,
- la conception architecturale et décorative du bâtiment,
- la bonne tenue générale des ouvrages,
- l'assurance construction,
- le planning général du chantier ou les délais de Livraison,
- tout élément en-dehors du périmètre du Bien vendu, et plus généralement tout élément impactant un Tiers ou une partie présentant un intérêt collectif,
- tout élément allant à l'encontre des réglementations et normes en vigueur.

Si les modifications demandées sont acceptables et réalisables, le **VENDEUR** adressera, si nécessaire, par écrit, à l'**ACQUEREUR** :

- la justification des études de faisabilité à engager compte tenu des Travaux Modificatifs ou Supplémentaires demandés, laquelle justification résultera d'une attestation du Maître d'Œuvre de l'opération,
- un devis d'étude,
- la durée des études à engager.

A compter de la réception de cet écrit, l'**ACQUEREUR** disposera d'un délai de dix (10) Jours Ouvrés pour commander auprès du **VENDEUR** les études de faisabilité, qui seront réalisées aux frais de l'**ACQUEREUR**.

A défaut de réponse de l'**ACQUEREUR** dans le délai imparti, sa demande sera considérée comme abandonnée.

Si au terme de ces études de faisabilité, l'**ACQUEREUR** ne donnait pas suite à la demande de Travaux Modificatifs ou Supplémentaires formulée, il n'en resterait pas moins redevable envers le **VENDEUR** du prix des Fiches Navette Etude commandées.

Après la demande par l'**ACQUEREUR** de Travaux Modificatifs ou Supplémentaires dans le cas où ces derniers ne nécessitent pas d'études de faisabilité préalables ou après réception des études de faisabilité dans le cadre des dispositions ci-dessus, le **VENDEUR** établira une Fiche Navette, conformément au modèle ci-dessous annexé, dans un délai de vingt (20) Jours Ouvrés à compter de la réception par le **VENDEUR** de la demande de Travaux Modificatifs ou Supplémentaires formulée par l'**ACQUEREUR** ou à compter de la réception des études de faisabilité susvisées.

**(Annexe 26 : Fiche navette A annexer)**

La Fiche Navette indiquera notamment :

- les incidences de ces Travaux Modificatifs ou Supplémentaires :
  - a) de nature technique (notamment sur le délai de Livraison ou délai d'obtention de la Conformité Administrative),
  - b) le coût à payer pour lesdits travaux, basé sur le montant du devis établi par les entreprises du **VENDEUR**, ou à défaut, sur l'estimation de la maîtrise d'œuvre du **VENDEUR**, diminué le cas échéant des économies relatives aux travaux devenus inutiles en raison de la demande de Travaux Modificatifs ou Supplémentaires économies minorées du coût des travaux déjà réalisés ou des matériaux ou matériels ayant déjà été commandés.
  - c) le délai d'acceptation de l'**ACQUEREUR**, délai qui ne pourra être inférieur à cinq (5) Jours Ouvrés ; étant précisé qu'à défaut de réponse dans le délai imparti, la demande de l'**ACQUEREUR** sera considérée comme abandonnée
  - d) sur la Surface Utile.
- l'échéancier de paiement correspondant

Les travaux ainsi effectués bénéficieront des mêmes garanties et assurances et seront livrés dans les mêmes conditions que celles définies au présent Acte de Vente.

Si l'**ACQUEREUR** le souhaite, un avenant notarié au présent Acte pourra être établi, à ses frais, pour mettre à jour la désignation des Biens, les Prix et délai de Livraison, en tenant compte de ces Travaux Modificatifs et Supplémentaires.

Ces travaux modificatifs ou supplémentaires seront payés par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** par chèque ou virement, à la commande des travaux modificatifs, pour la totalité du montant TTC des travaux et honoraires. Ce paiement interviendra dans les trente (30) Jours de la réception de la facture.

## **ARTICLE 21. QUALITES CONFEREES AU VENDEUR POUR ASSURER L'EXECUTION DES TRAVAUX**

### **21.1. Conservation par le VENDEUR de la qualité de maître de l'ouvrage**

Le **VENDEUR** conserve, malgré la présente Vente, la qualité de « maître de l'ouvrage », vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, techniciens ou hommes de l'art, vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés, ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers.

En conséquence, le **VENDEUR** restera seul qualifié, tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux, que pour prononcer la Réception des ouvrages ainsi effectués et ce, jusqu'à la levée des réserves dont ils auraient pu faire l'objet.

En contrepartie des obligations contractées par le **VENDEUR** et afin de les donner les moyens de tenir ses engagements, il est convenu ce qui suit ;

### **21.2. Qualités et pouvoirs conférés au VENDEUR, nécessaires à l'édification des Biens**

L'**ACQUEREUR** confère au **VENDEUR**, d'une manière générale, le pouvoir de passer toutes les conventions indispensables à la construction des Biens, et d'une manière générale le pouvoir de passer tous les actes de disposition qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux prescriptions d'urbanisme ou toute réglementation administrative,

- pour satisfaire aux obligations imposées par le ou les Permis de Construire,
- pour assurer la desserte des Biens, leur raccordement et la mise en service avec les réseaux de distribution et les services publics,
- pour satisfaire aux besoins de la commercialisation, le **VENDEUR** sera seul qualifié pour passer tous les contrats d'électricité, d'eau, de poste et tous autres services publics, les conventions qui peuvent être utiles à la desserte des Biens.

Il est expressément convenu que le **VENDEUR** pourra passer les contrats d'approvisionnement et de mise en service avec tout organisme de son choix, aussi bien les organismes en charges du service réglementé qu'avec tout autre organisme de son choix dans le secteur libéralisé.

Le **VENDEUR** devra, préalablement à la régularisation de l'acte correspondant, en avertir au préalable et par écrit l'**ACQUEREUR**, et lui transmettre les documents y afférents.

L'**ACQUEREUR** investit également le **VENDEUR** de tous pouvoirs à l'effet :

- de procéder à toutes acquisitions de mitoyennetés, de vue, de droit de passage, de terrain et, d'une manière générale, effectuer toutes acquisitions quels qu'en soit l'objet ou la forme qui seront nécessaires ou utiles soit à la réalisation des Biens, soit à leur desserte.
- de déposer auprès de toutes administrations, les autorisations rendues nécessaires pour des impératifs financiers, techniques ou commerciaux, et notamment toute demande de permis de construire modificatif dans la mesure où celle-ci ne modifie pas le descriptif ou la consistance des Biens ou la destination du bâtiment concerné. En tout état de cause, toute demande de permis de construire modificatif devra être préalablement et expressément approuvée par écrit par l'**ACQUEREUR** dans les quinze (15) Jours suivant la Notification du projet de demande. L'absence de réponse dans le délai de quinze (15) Jours de la réception de la Notification et/ou de la première présentation vaudra accord de l'**ACQUEREUR**.

Le **VENDEUR** devra, préalablement à la régularisation de l'acte correspondant, en avertir au préalable et par écrit l'**ACQUEREUR**, et lui transmettre les documents y afférents.

Les sommes qui pourraient être payées à des tiers, à titre notamment d'achat de servitudes, de mitoyennetés, de vues, de droits de passage, d'acquisition de terrains ou de soulte d'échange en exécution des conventions passées par le **VENDEUR** seront supportées par ce dernier, sans augmentation de Prix de la présente Vente et sans pouvoir être compensées avec des sommes dont le **VENDEUR** serait, en sa qualité de mandataire redevable.

Les sommes reçues par le **VENDEUR** pour ces mêmes actes et cessions de terrains pour l'alignement sur voies publiques lui resteront acquises.

Les pouvoirs résultant du présent Article sont conférés au **VENDEUR** dans l'intérêt commun des Parties, en contrepartie, des engagements contractés envers chacun d'eux par le **VENDEUR**. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront à la plus tardive des dates suivantes :

- à la délivrance de la Conformité Administrative ;
- à la levée de l'ensemble des réserves.

Le **VENDEUR** devra rendre compte à ses mandants et notamment à l'**ACQUEREUR**, conformément à l'article 1993 du Code civil.

### **21.3. Qualités et pouvoirs conférés au VENDEUR pour modifier l'EDDV**

L'**ACQUEREUR** confère spécialement tous pouvoirs au **VENDEUR** qui accepte, à l'effet d'apporter à l'EDDV toutes les modifications qui seraient nécessaires pour mettre les limites

des Volumes en concordance avec les Biens tel que celui-ci se présentera lors de l'Achèvement.

Le **VENDEUR** devra, préalablement à la régularisation de l'acte correspondant, en avertir au préalable et par écrit l'**ACQUEREUR**, et lui transmettre les documents y afférents.

Toute autre modification, qui pourrait notamment entraîner une restriction des conditions de jouissance des Biens ou une augmentation de la quote-part de participation à des charges, nécessitera pour le **VENDEUR** d'obtenir l'accord préalable et écrit de l'**ACQUEREUR**.

Le présent mandat est donné dans l'intérêt commun des Parties puisqu'il a pour but de permettre de porter les Biens à leur état complet d'Achèvement. Il est stipulé irrévocable. Le présent mandat expirera à la plus tardive des dates suivantes :

- à la délivrance de la Conformité Administrative ;
- à la levée de l'ensemble des réserves ;
- à la délivrance de la certification environnementale et du label ;
- à la réalisation complète du parachèvement des Biens.

## **ARTICLE 22. DISPOSITIONS RELATIVES A LA JOUISSANCE ET A LA CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT**

### **22.1. Constatation de l'Achèvement des Biens**

La Livraison est l'opération qui constatera l'Achèvement du Bien. Elle résultera d'un procès-verbal qui sera établi contradictoirement par les Parties et aux termes duquel l'**ACQUEREUR** pourra formuler des réserves qui seront acceptées ou contredites par le **VENDEUR**.

A cet effet, le **VENDEUR** notifiera à l'**ACQUEREUR** une copie de l'attestation établie par l'Architecte et certifiant cet Achèvement du Bien, et invitera l'**ACQUEREUR**, au moins quinze (15) Jours à l'avance, à se présenter à jour et heure fixes sur le chantier afin de constater la réalité de cet achèvement et d'en dresser le procès-verbal.

A cette date, il sera procédé la Livraison selon les modalités ci-après.

### **22.2. Livraison des Biens**

La Livraison prendra effet à compter de la signature du procès-verbal de Livraison par les représentants des Parties.

Ce procès-verbal de Livraison emportera constatation de l'Achèvement.

La date du procès-verbal de Livraison des Biens à l'**ACQUEREUR** constituera le point de départ de la garantie des vices apparents et non-conformité apparente telle qu'elle est prévue à l'article 1642-1 du Code Civil.

Le jour où l'**ACQUEREUR** aura été invité à venir constater l'Achèvement, quatre hypothèses peuvent se présenter :

> **1<sup>ère</sup> hypothèse** : L'**ACQUEREUR** constate l'Achèvement et accepte la Livraison sans formuler aucune réserve : il procède au règlement des sommes dues tel que prévu à l'Article **12.2.2**, les clés lui seront alors remises, et il prend possession des Biens.

> **2<sup>ème</sup> hypothèse** : L'**ACQUEREUR** constate l'Achèvement et accepte la Livraison en formulant des réserves, acceptées ou contredites par le **VENDEUR** : il procède au règlement des sommes dues tel que prévu à l'Article **12.2.2**, les clés lui sont remises et il prend possession des lieux.

Dans les cas visés dans ces deux hypothèses, la Livraison sera constatée par un procès-verbal contradictoire.

> **3<sup>ème</sup> hypothèse** : L'**ACQUEREUR** refuse la Livraison, considérant que les Biens ne sont pas achevés au sens des critères ci-dessus définis à l'Article 20.1. Il refuse les clés, ne prend pas possession des Biens.

Un procès-verbal constatant le refus de Livraison est établi.

A défaut d'accord entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**, soit sur les réserves, soit sur l'Achèvement des Biens, les Parties conviennent de s'en remettre à un Expert qui indiquera, selon le cas, si les réserves sont fondées ou non, ou si les Biens sont achevés ou non achevés au sens des critères ci-dessus définis, et dans la négative quels sont les travaux indispensables pour que les Biens soient achevés au sens de ces mêmes critères.

Il sera saisi par la Partie la plus diligente.

L'Expert retenu par les Parties est Monsieur Guy MALFROY – Expert près de la Cour d'Appel de Dijon, sis à DIJON (21000), 20 rue des Saunières.

Dans le cas où cet expert ne serait pas disponible, il appartiendra à la Partie la plus diligente de faire désigner un expert en référé par le Président du Tribunal de Grande Instance la situation des Biens.

Les frais nécessités par l'intervention de cet Expert, seront à la charge de l'**ACQUEREUR** ou du **VENDEUR** suivant que l'Expert aura conclu ou non à l'Achèvement des Biens au sens des critères ci-dessus :

A l'issue de cette expertise, de deux choses l'une :

**a. Si la contestation portait sur les réserves**

Si l'expertise conclut au bien-fondé de la ou des réserves, le **VENDEUR** devra procéder aux travaux nécessaires dans le délai de levée des réserves de l'Article 23.3.

**b. Si la contestation portait sur l'Achèvement**

1<sup>er</sup> cas : Si cette expertise conclut à la légitimité du refus par l'**ACQUEREUR**, l'Expert devra indiquer les travaux devant être réalisés pour que les Biens soient achevés. Le **VENDEUR** devra procéder aux travaux nécessaires dans les meilleurs délais, afin de convoquer l'**ACQUEREUR** pour une nouvelle Livraison, avec un préavis de cinq (5) Jours Ouvrés.

Lors de cette nouvelle visite de livraison, il sera dressé un procès-verbal de Livraison des Biens avec ou sans réserve, entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en présence de l'Expert, qui s'imposera sans recours.

2<sup>ème</sup> cas : si cette expertise conclut à la non légitimité du refus par l'**ACQUEREUR**, celui-ci devra :

- payer, sans délai, la fraction du Prix exigible à la Livraison et les indemnités de retard depuis le jour de la Date de Livraison figurant dans la convocation adressée par le **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR**,

- sera réputé de plein droit avoir pris livraison à la date de cette même convocation.

L'Expert devra dresser dans les meilleurs délais un procès-verbal constatant l'Achèvement des Biens, et précisant les éventuelles réserves, qui s'imposera aux Parties sans recours.

Il est expressément convenu que cette procédure d'expertise sera également applicable (i) en cas de désaccord entre les Parties sur les réserves émises par l'**ACQUEREUR** et contredites par

le **VENDEUR**, comme (ii) en cas de désaccord sur la levée des réserves formulées dans le procès-verbal de Livraison.

> **4<sup>ème</sup> hypothèse** : l'**ACQUEREUR** ne répond pas à la convocation du **VENDEUR** en ne se présentant pas à l'heure et à la date indiquées.

Une seconde convocation sera adressée par le **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avec un préavis de trois (3) Jours Ouvrés.

Dans l'hypothèse où l'**ACQUEREUR** ne se présenterait pas à cette seconde convocation, les Biens seront réputés avoir été achevés et la Livraison sera réputée être intervenue et acceptée par l'**ACQUEREUR**, sans réserve à la date de la première convocation. Le procès-verbal sera alors valablement établi par le **VENDEUR** seul, et signifié par huissier à l'**ACQUEREUR** auquel il sera opposable. Le paiement sera dû à dater du jour où l'**ACQUEREUR** a été convoqué par le **VENDEUR** pour l'établissement du procès-verbal de Livraison avec les pénalités convenues.

L'**ACQUEREUR** s'oblige et oblige ses éventuels locataires ou occupants à laisser pénétrer dans les locaux, les représentants du **VENDEUR**, des architectes, entrepreneurs, experts, vérificateurs et ouvriers pouvant avoir à effectuer des travaux pour parachever les locaux, à procéder à tous réglages, à toutes reprises et contrôles. Le **VENDEUR** devra cependant respecter un délai de prévenance de deux (2) Jours Ouvrés minimum, en informant l'**ACQUEREUR** par courriel de la venue d'une entreprise.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à souffrir ces travaux sans indemnité.

### **22.3. Livraison et prise de possession**

#### **22.3.1. Modalités de la Livraison et de la prise de possession**

La constatation de l'Achèvement dans les conditions ci-dessus énoncées, contradictoire, réputée ou à dire d'expert, vaudra Livraison à l'**ACQUEREUR** avec toutes les conséquences de droit que la loi et le contrat attachent à cet événement.

Toutefois, il est expressément convenu que l'**ACQUEREUR** ne pourra prétendre entrer dans les lieux et se voir remettre les clés, que pour autant qu'il se sera acquitté de la totalité des fractions du Prix de la présente Vente, exigible à la Livraison ainsi que l'éventuel intérêt de retard.

L'**ACQUEREUR** ne pourra, jusqu'au jour de l'obtention par le **VENDEUR** de l'attestation de non contestation de la conformité, effectuer ou faire effectuer quelques travaux que ce soit, susceptibles de mettre obstacle à la délivrance de la Conformité Administrative.

#### **22.3.2. Effets juridiques de la Livraison**

Les Biens resteront sous la garde et aux risques du **VENDEUR** jusqu'à sa Livraison à l'**ACQUEREUR**.

Toutes les assurances nécessaires relatives au Bien, et notamment les assurances incendie-destruction seront souscrites par l'**ACQUEREUR** et à ses frais dès la Livraison.

A compter de la Livraison, les fruits et produits des Biens seront acquis à l'**ACQUEREUR**.

### **22.4. Vérification de la conformité**

Il est expressément convenu que tous les défauts de conformité apparents des Biens vendus, des ouvrages constituant la fraction d'immeuble dont dépendent lesdits Biens, des éléments

d'équipement commun qui présenteront une utilité pour ces Biens, avec les énonciations du contrat telles qu'elles résultent des présentes, devront être dénoncés au **VENDEUR**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le délai d'un mois à compter de la Livraison.

Une fois, ce délai d'un mois expiré, l'**ACQUEREUR** ne pourra plus élever de nouvelles contestations relatives aux défauts de conformité constatés par lui.

A ce sujet, le **VENDEUR** se réserve expressément de grever le Bien de servitudes de passage de canalisations, réseaux communs à l'immeuble, soffites, poutres et poteaux, sans que l'**ACQUEREUR** ne puisse exciper de l'absence éventuelle de mention de ces équipements communs sur les plans figuratifs de ces lots annexés aux présentes.

Par ailleurs, le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** de l'éventuelle installation de soffites dans les lots en superstructures, ces variations pouvant intervenir en raison de nécessités techniques.

### **ARTICLE 23. SUIVI DU CHANTIER PAR L'ACQUEREUR**

#### **23.1. Comité de coordination entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR**

Il sera constitué, dès signature du présent Acte, un Comité de coordination composé d'un représentant de l'**ACQUEREUR** et d'un représentant du **VENDEUR**.

Le Comité de coordination aura comme but l'information régulière de l'**ACQUEREUR** sur :

- L'avancement du projet en phase études puis en phase travaux ;
- Le planning des pré-visites de livraison et Livraison ;
- Le planning prévisionnel des appels de fonds ;
- L'évocation de toute difficulté pouvant survenir entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** dans le déroulement des travaux.

Le **VENDEUR** s'engage également à informer l'**ACQUEREUR** de toutes les variations par rapport aux cotes des plans et par rapport aux Surfaces de référence dans le cadre des réunions du Comité de coordination. Il justifiera desdites variations conformément aux stipulations du présent contrat.

Le Comité de coordination se réunira au moins une fois tous les mois, sinon plus fréquemment, à la demande du **VENDEUR** ou celle de l'**ACQUEREUR** lorsque les circonstances, les événements le nécessiteront.

Chaque réunion du Comité de coordination donnera lieu à l'établissement par le **VENDEUR** d'un compte-rendu qui sera diffusé à l'**ACQUEREUR** dès que possible et au plus tard quinze (15) Jours Ouvrés après la tenue de ces réunions. L'**ACQUEREUR** aura la possibilité de formuler par écrit toute observation qu'il jugera utile si les stipulations du procès-verbal ne lui semblent pas refléter la réalité du Comité de coordination dans les dix (10) Jours Ouvrés de la réception par lui du procès-verbal.

Il est toutefois précisé que la participation de l'**ACQUEREUR** à ce Comité de coordination ne lui conférera aucune responsabilité dans la réalisation des Biens, ni aucun droit d'y intervenir.

Les décisions du Comité de coordination ne pourront modifier le présent Acte sauf si elles sont consignées par un écrit signé par les représentants des deux Parties et ayant autorité pour ce faire sur le plan juridique.

De la même manière, tout relevé de décision ou procès-verbal de réunion ne pourra jamais avoir pour objet ou effet de limiter ou d'exonérer le **VENDEUR** ou l'**ACQUEREUR** de toute ou

partie de leurs responsabilités, ni transférer les risques ou la responsabilité du programme de construction.

Les réunions du Comité de coordination seront distinctes des réunions de chantier avec les entreprises.

Sous réserve d'une Notification soixante-douze (72) heures à l'avance, l'**ACQUEREUR** aura à tout moment accès au chantier. Il devra lors de ces visites, être accompagné par toute personne désignée par le **VENDEUR** et respecter en particulier le règlement intérieur du chantier et toutes dispositions réglementaires concernant la sécurité des personnes pour ce type d'opération de construction ainsi que toutes consignes qui pourraient lui être données par les personnes en charge du chantier, notamment pour des raisons de sécurité ou d'organisation. Le **VENDEUR** s'engage à faciliter cet accès au chantier.

L'**ACQUEREUR** pourra faire part de ses commentaires au **VENDEUR** ou lui demander toute information qu'il estime nécessaire, à laquelle le **VENDEUR** devra répondre dans un délai de dix (10) Jours Ouvrés.

Lors de sa participation à une réunion ou à une visite de chantier, l'**ACQUEREUR** s'engage à ne donner aucune instruction quelle qu'elle soit à un consultant en conception, entrepreneur, technicien ou à toute autre personne travaillant sur le chantier et convient généralement de ne rien faire qui puisse entraver les travaux.

### **23.2. Publicité — Affichage**

Le **VENDEUR** conservera la faculté d'exercer une communication institutionnelle et publicitaire sur les façades, en apposant notamment des panneaux ou des toiles d'affichage de grand format, et ce jusqu'à la Livraison.

L'emplacement de ces panneaux sera décidé d'un commun accord.

### **23.3. Levée des réserves – Reprises des malfaçons**

Le **VENDEUR** s'engage à effectuer les travaux nécessaires à la levée des réserves figurant au procès-verbal de Livraison dans les **trois (3) mois** dudit procès-verbal (ou dans les trois (3) mois de la remise de son rapport par l'Expert, en cas de désaccord du **VENDEUR** sur la réalité des réserves formulées par l'**ACQUEREUR** lors de la Livraison).

L'**ACQUEREUR** s'oblige et oblige ses éventuels locataires ou occupants à laisser un accès aux entreprises du **VENDEUR** pour permettre à celles-ci d'effectuer des travaux qui seraient nécessaires au titre de la levée des réserves dans les délais impartis.

Ces travaux devront être programmés et exécutés dans les conditions et délais compatibles avec l'exploitation des Biens de manière à n'entraîner, dans toute la mesure du possible, aucune gêne dans l'utilisation des locaux dans le cadre du planning précis qui sera soumis à l'agrément de l'**ACQUEREUR**, en privilégiant l'exécution en dehors des heures ouvrables.

Jusqu'à la levée de la dernière réserve, le **VENDEUR** pourra convoquer l'**ACQUEREUR** une fois toutes les deux semaines pour faire constater par celui-ci l'avancement des opérations de levée des réserves.

Une fois par mois, les Parties établiront un décompte du nombre des réserves qui ont été levées depuis la fois précédente et mettront à jour la liste des réserves.

Lorsque le **VENDEUR** estimera que toutes les réserves sont levées, il invitera par courriel l'**ACQUEREUR** à constater sur place la levée desdites réserves avec un préavis de deux (2) Jours Ouvrés.

En cas d'absence de l'**ACQUEREUR** à cette invitation, le **VENDEUR** notifiera par courriel une deuxième date pour constater la levée des réserves avec un préavis de deux (2) Jours Ouvrés. Si l'**ACQUEREUR** ne se présente pas à la deuxième convocation les réserves correspondantes seront réputées levées.

En cas de désaccord entre les Parties sur la levée des réserves, il sera fait appel à un Expert dans les mêmes conditions que celles indiquées à l'Article **22.2**.

Si l'Expert estime que toutes les réserves sont intégralement levées, il dressera dans les meilleurs délais un procès-verbal de levée des réserves. Ce procès-verbal vaudra constat de levée des réserves et s'imposera aux Parties sans recours, et les fractions du Prix attachées à la levée des réserves seront alors réputées dues à compter (i) de la date à laquelle la levée des réserves aurait dû normalement intervenir si l'**ACQUEREUR** n'avait pas contesté à tort la levée desdites réserves ou (ii) à compter de la date de première convocation à la levée des réserves, si la contestation à tort de la levée des réserves par l'**ACQUEREUR** intervient lors de la seconde convocation ; avec dans les deux cas application des pénalités de retard ci-dessus convenues sous l'Article **20.4.3**, à compter de ladite date.

Si l'Expert considère au contraire que toutes les réserves ne sont pas levées, il indiquera aux Parties les travaux indispensables à la levée des réserves et la durée nécessaire à leur réalisation.

Une fois les travaux prescrits réalisés par le **VENDEUR**, l'Expert procédera dans les meilleurs délais à une visite en présence des Parties dûment convoquées par lui à cet effet. Il dressera procès-verbal pour spécifier à quelle date les réserves ont été levées. Ce procès-verbal vaudra constat de levée des réserves et s'imposera aux Parties sans recours.

Les frais et honoraires nécessités par l'intervention à ce titre, de l'Expert et éventuellement, par sa désignation par voie de référé, seront à la charge de la partie à laquelle l'Expert aura donné tort.

De même, si l'**ACQUEREUR** ne répondait pas à la convocation du **VENDEUR** à l'effet de constater la levée totale des réserves, il sera fait appel à un Expert.

#### **23.4. Interdiction de pénétrer sur le chantier**

Compte tenu des dangers que présente un chantier de construction, l'**ACQUEREUR** s'interdit formellement de pénétrer en cours de construction dans les Biens vendus, jusqu'à leur Livraison ou dans toute partie de l'Ensemble immobilier en cours de construction, sous réserve des visites organisées dans le cadre des réunions du Comité de coordination prévues aux Articles **23.1**.

Il renonce d'ores et déjà à tout recours contre le **VENDEUR** s'il venait à passer outre cette interdiction et était victime d'un accident, étant informé du fait qu'aucune assurance ne le couvrirait.

#### **23.5. Sujétions liées à la poursuite du chantier global**

Les Biens s'intègrent dans une opération plus vaste décrite ci-dessus, et les dates d'Achèvement et de Livraison de certains bâtiments dépendant du Lotissement pourront être postérieures à celle des Biens.

Il en résulte que le chantier pourra se poursuivre après la Livraison des Biens. Par conséquent, l'**ACQUEREUR** pourra être amené à supporter des troubles de jouissance, ces troubles ne devront toutefois pas constituer une gêne anormale pour l'exercice par ses locataires de leur activité, et que l'**ACQUEREUR** et ses locataires puissent accéder aux Biens dans des conditions

normales d'utilisation et de sécurité. Enfin le **VENDEUR** précise que la poursuite du chantier global pourra conduire à ce que la desserte des Biens soit assurée par des accès et des réseaux de fluides provisoires, ce dont l'**ACQUEREUR** prend acte sous condition que lui-même et ses locataires puissent accéder aux Biens dans des conditions normales d'utilisation et de sécurité.

### **23.6. Pièces et documents à fournir à l'ACQUEREUR**

Le **VENDEUR** s'oblige à remettre à l'**ACQUEREUR** les pièces et documents exclusivement rattachés aux Biens ci-après, étant précisé qu'en tout état de cause le **VENDEUR** remettra l'ensemble des pièces et documents au fur et à mesure de leur réception, et au plus tard dans les délais ci-après, tels que listés ci-après :

#### **Généralités**

Les différents documents seront fournis sous format papier et sous format électronique. En particulier, les plans seront fournis en un (1) exemplaire papier et sous forme informatique maquette numérique BIM. Les notices sont à fournir en un (1) exemplaire.

#### **23.6.1. Documents à remettre 15 Jours avant la Livraison**

- Liste des entreprises et intervenants du **VENDEUR**,
- Attestations assurance MOE du **VENDEUR**,
- Attestation des entreprises du **VENDEUR**,

#### **23.6.2. Documents à remettre au plus tard le jour de la Livraison**

- Conditions générales et particulières assurance DO,
- Liste relevés de compteurs eau, électrique...,
- Clés et badges,
- Procès-verbal de Livraison,

#### **23.6.3. Documents à remettre au plus tard à l'ouverture au public**

- Administratif : dossier de l'éventuel permis de construire modificatif et l'arrêté d'obtention du permis de construire modificatif,
- Travaux/intervenants : annuaire des intervenants et prestataires du **VENDEUR**,
- Sécurité : procès-verbal de commission de sécurité, Exploitation :
  - o Diagnostic de performance énergétique,
  - o Attestation RT 2012,
- Technique : rapport final de contrôle technique,
- Juridique : état des litiges éventuels,

#### **23.6.4. Documents à remettre trente (30) Jours après la Livraison**

Dossier d'ouvrage exécuté (DOE) : ce dossier a pour but d'assurer l'exploitation et la gestion technique après prise de possession des ouvrages et de disposer d'éléments techniques précis, exclusivement relatifs aux Biens, de manière à faciliter toute étude ultérieure sur les ouvrages construits,

Constitution du DOE :

- a. Les plans généraux et d'architecture (plan masse, plan des niveaux, vue en coupe, vu des façades ...),
- b. Les plans de viabilisation, les plans de réseau du Bien,
- c. Les documents et notes de calculs propres à la construction du bâtiment (rapport des études de sol ; plans et notes de calcul des structures, des fondations... les surcharges admissibles sur les planchers),

- d. Les éléments techniques par corps d'état (plans d'exécution et plans de détails, schémas, notes de calculs, notices de fonctionnement, notices d'entretien et de maintenance, liste de matériel, PV d'essai, garanti constructeur...),

Pour les matériaux ou équipements faisant l'objet d'un classement ou d'un label officiel (comportement au feu, UPEC, AEV, EAU, acotherm, etc...), fourniture des procès-verbaux correspondants.

Concernant en particulier les plans d'exécution, ils comporteront :

- Plan de masse mis à l'échelle conforme aux ouvrages exécutés adaptée au projet,
- Plans de tous les niveaux conformes aux ouvrages exécutés définissant précisément, par des plans côtés, la partition et la distribution des locaux,
- Plans côtés de toutes les façades et de toutes les toitures conformes aux ouvrages exécutés définissant précisément la composition du clos et du couvert et permettant le repérage des éléments qui les composent,
- Coupes conformes aux ouvrages exécutés,
- Plan d'exécution des ouvrages accompagnés de leur nomenclature et d'éventuelles spécifications techniques représentant sans ambiguïté les travaux réellement exécutés par les différents corps d'état,

#### **23.6.5. Documents à remettre 3 mois après la remise du dossier d'ouvrage exécuté**

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage,

#### **23.6.6. Documents à remettre à la signature du procès-verbal de levée des réserves (100%)**

Copie des procès-verbaux de levée des réserves,

#### **23.6.7. Documents à remettre à la conformité administrative**

- Le cas échéant décision de contestation de la conformité par l'autorité compétente et le justificatif du dépôt d'un dossier modificatif ou de la réalisation de travaux de conformité, pour le cas où une mise en demeure aurait été adressée par l'autorité compétente conformément aux dispositions de l'article L.462-2 du Code de l'urbanisme dans le délai fixé par décret en Conseil d'Etat en application de l'article L.462-2 du Code de l'urbanisme,
- Attestations des mairies confirmant l'absence de contestation ou à défaut de réponse de la mairie, l'attestation du Préfet délivrée conformément à l'article R.462-10 du Code de l'urbanisme, ou à défaut de réponse du Préfet, une attestation du Vendeur certifiant avoir respecté la procédure visée à l'Article 22.3 et n'avoir reçu aucune notification de décision de contestation,
- Pièces justificatives du caractère définitif du permis de construire modificatif éventuel,

#### **23.6.8. Documents à remettre à l'expiration de la garantie de parfait achèvement**

- Liste de suivi de levée des réserves de parfait achèvement.

### **ARTICLE 24. CHARGES ET CONDITIONS LIEES A L'ETAT D'ACHEVEMENT FUTUR DES BIENS VENDUS**

#### **24.1. Garantie financière d'achèvement**

La présente Vente intervenant en dehors du secteur dit « protégé » au sens du Code de la construction et de l'habitation, celle-ci peut être consentie sans production d'une garantie d'achèvement.

Toutefois, la Vente fait l'objet d'une garantie d'achèvement, dans la forme prévue à l'article R 261-21, b) du Code de la construction et de l'habitation.

Le **VENDEUR** a remis à l'**ACQUEREUR**, qui le reconnaît, l'original d'une garantie financière d'achèvement émanant de la société EIFFAGE CONSTRUCTION.

Une copie de cette garantie financière d'achèvement est demeurée ci-après annexée.

**(Annexe 27 : Garantie financière d'achèvement  
A annexer)**

#### **24.2. Garantie des défauts de la chose vendue**

Il est précisé ici que le point de départ de toutes les garanties désignées ci-après est constitué par "la Réception des travaux", c'est-à-dire l'acte unique par lequel le Maître de l'Ouvrage (le **VENDEUR**) déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve, conformément aux dispositions de l'article 1792-6 alinéa 1 du Code Civil (reproduit à l'article L 111-19 du Code de la Construction et de l'Habitation), sauf pour la garantie d'isolation phonique.

Le **VENDEUR** s'oblige formellement à organiser cette "Réception de travaux" dans les meilleurs délais lors de l'Achèvement des Biens.

Le **VENDEUR** fera connaître à l'**ACQUEREUR** la date à laquelle est intervenue la Réception des travaux avec les entreprises soit lors de la Livraison, soit par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par remise contre récépissé, dans les quinze Jours de son événement

##### **24.2.1. Garantie des vices apparents et des défauts de conformité apparents lors de la Livraison**

Il est expressément convenu que tous les vices apparents et les défauts de conformité apparents des Biens, des éléments d'équipement commun qui présenteront une utilité devront être dénoncés au **VENDEUR**, soit dans le procès-verbal de Livraison, soit par une lettre recommandée avec demande d'avis de réception envoyée dans le délai d'un mois à compter du jour de la Livraison.

A défaut pour l'**ACQUEREUR** d'avoir informé le **VENDEUR** des vices ou des défauts de conformité apparents qui existaient lors de la Livraison soit dans le procès-verbal de Livraison, soit par une lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressé dans le mois de la Livraison, le **VENDEUR** sera déchargé de la garantie des vices et défauts de conformité apparents par le seul fait de l'expiration de ce délai.

Si une telle Notification a été faite dans le délai imparti, l'action judiciaire devra conformément au deuxième alinéa de l'article 1648 du Code Civil, être introduite par l'**ACQUEREUR** à peine de forclusion, dans l'année suivant la date à laquelle le **VENDEUR** aura été déchargé des vices apparents.

Pour l'application du présent Article, il est rappelé que :

- Seront réputés apparents au sens de l'article 1642-1 du Code Civil, les vices, qui auraient été décelés par un observateur autre qu'un homme de l'art, s'il avait procédé à des vérifications élémentaires.
- Seront réputés apparents au sens de l'article 1642-1 du Code Civil, les défauts de conformité qui résulteraient de toute différence entre les énonciations du contrat et l'exécution de celui-ci. Il s'agira soit de défauts visibles, soit de défauts manifestes que tout acquéreur pourrait constater.

L'**ACQUEREUR** s'engage à peine de déchéance, à laisser au **VENDEUR** ou à toute personne mandatée par lui le libre accès aux locaux concernées en vue d'expertiser et de reprendre les désordres signalés, à quelques titres que ce soit.

Les travaux de réparation des vices et défaut de conformité apparents devront être réalisés par le **VENDEUR** dans le délai de QUATRE (4) mois à compter de leur dénonciation par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR**.

### **24.3. Garantie de parfait achèvement**

En vertu de l'article 1792-6 du Code civil, les entrepreneurs sont tenus, pendant un délai d'un an à compter de la Réception, de réparer tous les désordres signalés par le maître de l'ouvrage, soit au moyen des réserves mentionnées au procès-verbal de Réception, soit par voie de Notification pour ceux révélés postérieurement à la Réception.

En vertu de ce texte, la réparation des désordres révélés postérieurement à la Réception pourra être demandée :

- soit par l'**ACQUEREUR**,
- soit par le **VENDEUR**, pour ceux qui lui auront été signalés par l'**ACQUEREUR** dans le délai légal. L'**ACQUEREUR** donne tous pouvoirs au **VENDEUR** à l'effet d'intervenir auprès des entrepreneurs et afin d'effectuer, en cas de défaillance de ces derniers, toutes déclarations de sinistre auprès de l'assureur ayant délivré la police dommage-ouvrage.

Le **VENDEUR** s'engage à exercer tous recours relatifs aux désordres précités.

Le **VENDEUR** tiendra l'**ACQUEREUR** informé de ses diligences et notamment de toute assignation éventuellement faite aux entreprises.

De son côté, l'**ACQUEREUR** s'engage :

- à signaler dans les quinze (15) Jours au **VENDEUR** tout désordre de nature à entrer dans le champ de ces garanties,
- à laisser libre accès à ses locaux aux entreprises et à tous mandataires du **VENDEUR**, afin que les réserves puissent être levées et/ou les travaux dans le cadre de la garantie de parfait achèvement puissent être réalisés.

Relativement à ces travaux, ceux-ci devront être programmés et exécutés dans des conditions et délais compatibles avec l'exploitation des Biens de manière à minimiser, dans toute la mesure du possible, la gêne pouvant en résulter dans l'utilisation de ceux-ci dans le cadre d'un calendrier précis qui sera soumis à l'agrément de l'**ACQUEREUR** le cas échéant avec exécution en-dehors des heures ouvrables.

En ce qui concerne les travaux relevant des garanties susvisés et relatifs aux éléments d'équipements suivants : chauffage, climatisation et ascenseurs, l'**ACQUEREUR** notifiera au **VENDEUR** la survenance desdits désordres par recommandé avec accusé de réception, et le **VENDEUR** s'oblige à intervenir dans les 48 heures de la réception de ladite Notification pour ce type de désordres sauf impossibilité valablement justifiée par le **VENDEUR**.

Les Parties conviennent d'établir ensemble, au plus tôt DIX (10) mois après la Livraison, et au plus tard ONZE (11) mois après la Livraison, une liste des défauts de conformité et désordres signalés au titre de la garantie de parfait achèvement de l'article 1792-6 et suivants du Code civil (les Réserves GPA) ; et ce, afin de permettre au **VENDEUR** de les notifier aux entreprises dans un délai compatible avec la date d'expiration de ladite garantie.

#### **24.4. Garantie des vices cachés**

##### **24.4.1. Garantie décennale**

Le **VENDEUR** est responsable pendant dix ans à compter de la Réception des travaux visée à l'article 1792-6 du Code civil, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettraient la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendraient impropre à sa destination. Cette présomption de responsabilité s'étend également aux dommages qui affecteraient la solidité des éléments d'équipement du bâtiment lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature de clos ou de couverts.

Pour la mise en jeu de la garantie décennale, l'**ACQUEREUR** en sa qualité d'assuré profitera de la police d'assurance des dommages à l'ouvrage et sera soumis aux obligations de déclarations des sinistres, ainsi qu'il est dit ci-après

Durant l'année dite de parfait achèvement, l'**ACQUEREUR** donne tous pouvoirs au **VENDEUR** à l'effet d'intervenir auprès des entrepreneurs. En cas de défaillance de ces derniers, l'**ACQUEREUR** transmettra toutes déclarations de sinistre auprès de l'assureur ayant délivré la police dommage-ouvrage. Cette déclaration pour être réputée conforme devra respecter les dispositions prévues à l'Annexe II de l'article A243-1 du code des assurances.

#### **24.5. Garantie des non-conformités non apparentes lors de la Livraison**

Il est expressément convenu que le **VENDEUR** ne sera responsable des non conformités non apparentes à la Livraison que pendant un délai de dix ans de la Réception des travaux, et la condition que l'action judiciaire soit exercée dans ce délai.

### **ARTICLE 25. ASSURANCES OBLIGATOIRES EN MATIERE DE CONSTRUCTION**

#### **25.1. Assurances souscrites**

##### **25.1.1. Assurances "Dommages-Ouvrages"**

En application de l'article L.243-2 du Code des Assurances, le **VENDEUR** déclare qu'il a souscrit auprès de la compagnie d'assurance [●] ayant son siège social à [●] un contrat d'assurance "DOMMAGES OUVRAGE" sous le numéro [●], ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par la Compagnie en date du [●].

Ces contrats d'assurances ont été souscrits conformément aux dispositions de l'article L.242-1 du Code des Assurances, par le **VENDEUR** tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs de l'Immeuble, lesquels ont la qualité d'assurés.

Ces assurances bénéficieront aux propriétaires successifs des Biens dans le délai de dix (10) ans à compter de la Réception des travaux des ouvrages. L'**ACQUEREUR** en cas de transmission de tout ou partie des Biens assurés, s'engagera à notifier à l'assureur les noms et adresses des nouveaux propriétaires. Cet engagement devra être repris par les propriétaires successifs, dans les actes de mutation qui interviendront dans le délai de dix ans à compter de la Réception des travaux des ouvrages au sein des Biens.

Ces polices comprennent :

- un volet « dommages immatériels consécutifs »,
- un volet « bon fonctionnement ».
- et un volet « dommages aux existants ».

Le **VENDEUR**, qui conserve la qualité de maître d'ouvrage, sera tenu :

- De déclarer à l'assureur, la Réception des Biens,

- Transmettre à l'assureur le décompte définitif des travaux.
- De fournir à l'assureur l'intégralité des pièces exigées au titre du dossier technique,
- D'acquitter l'intégralité des primes et surprimes éventuelles appliquées par l'assureur.

En outre, le **VENDEUR** s'engage :

- À produire à l'**ACQUEREUR** un exemplaire des conditions générales et particulières des dites polices, ainsi qu'une attestation de la compagnie d'assurance de Dommages confirmant que les polices sont entrées en activité et que les primes provisionnelles ont été acquittées, au plus tard le jour de la Livraison ;
- À justifier à l'**ACQUEREUR** du paiement à leurs échéances de toutes primes et cotisations dues au titre des dites polices.

#### **25.1.2. Assurances de responsabilité décennale CNR**

Le **VENDEUR** déclare que, conformément aux articles L 241-1 et L 241-2, 2ème alinéa, du Code des Assurances, il est couvert, en ce qui concerne sa responsabilité décennale de constructeur non réalisateur suivant les termes d'une police intitulée "CONSTRUCTEUR NON REALISATEUR" souscrite auprès de la compagnie d'assurance [●] ayant son siège social à [●] un contrat d'assurance " CONSTRUCTEUR NON REALISATEUR " sous le numéro [●] ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par la Compagnie en date du [●].

Une copie des attestations de souscription délivrée par les Compagnies d'assurances sont ci-après annexées.

**(Annexe 28 : Attestation d'assurance CNR A annexer)**

Pour ce qui concerne les intervenants à la construction, le **VENDEUR** confirme qu'ils ont justifié ou justifieront de la souscription d'assurances de responsabilité civile décennale ainsi que d'assurances de responsabilité civile d'exploitation et professionnelle.

#### **25.1.3. Assurance « Tous Risques Chantier »**

Le **VENDEUR** a justifié à l'**ACQUEREUR**, qui le reconnaît, de la souscription à ses frais exclusifs d'un contrat d'assurance « TOUS RISQUES CHANTIER » auprès de la compagnie d'assurance [●] ayant son siège social à [●] un contrat d'assurance "TOUS RISQUES CHANTIER" sous le numéro [●] ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par la Compagnie en date du [●].

**(Annexe 29 : Attestation d'assurance TRC A annexer)**

#### **25.1.4. Assurance « responsabilité civile promoteur »**

Le **VENDEUR** déclare qu'il a souscrit une assurance « Responsabilité Civile Promoteur » auprès de la Compagnie [●], suivant police [●] et qu'il s'oblige à justifier de son maintien durant la totalité du chantier, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par la Compagnie en date du [●].

**(Annexe 30 : Attestation d'assurance « responsabilité civile promoteur » A annexer)**

### **25.2. Obligations réciproques du VENDEUR et de l'ACQUEREUR**

L'assurance « *Dommmages ouvrage* » garantit conformément à l'article L 242-1 du Code des assurances, et en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil, dans la limite du coût de construction définitif et déclaré à l'assureur.

Elle bénéficie aux propriétaires successifs. De ce fait, l'**ACQUEREUR** aura en sa qualité de propriétaire des Biens, la qualité d'assuré au regard de l'assurance dommages-ouvrage.

En cette qualité, il sera alors tenu, en cas de survenance de sinistres susceptibles de mettre en jeu la garantie du contrat, de les notifier à l'assureur dès qu'il en aura connaissance et au plus tard dans le délai fixé dans le contrat, à l'expiration du délai d'un an prenant effet à la date de Réception, les anomalies apparues avant l'expiration de ce délai devant impérativement être signalées préalablement au **VENDEUR**, pour mise en œuvre obligatoire de la garantie de parfait achèvement avant toute déclaration à l'assureur dommages-ouvrage.

Toutefois, le **VENDEUR** en état futur d'achèvement qui, par la force de la loi, conserve la qualité de maître de l'ouvrage, demeurera tenu auprès de l'assureur dommages-ouvrage :

- en cours de travaux de déclarer les éléments nouveaux susceptibles de modifier les bases sur lesquelles les contrats ont été établis, ainsi que de notifier les arrêts de travaux, et de déclarer la Réception des travaux.
- après Réception des travaux de communiquer aux assureurs tous les documents qui seraient demandés par ceux-ci, et de remettre à l'**ACQUEREUR** l'avenant définitif de régularisation et de quittance d'une éventuelle prime d'ajustement de la police Dommages Ouvrages après avoir payé cette prime.

D'une manière générale, le **VENDEUR** sera tenu de satisfaire à toutes les obligations lui incombant en application de ces contrats d'assurance, de façon à en assurer l'efficacité.

L'**ACQUEREUR** n'étant pas assujetti à la TVA, les assurances DO et CNR ci-dessus énoncées ont été conclues pour une assiette de travaux considérés toutes taxes comprises (TTC) et afin que les éventuelles indemnités de sinistre soient acquittées toutes taxes comprises (TTC).

Si, au cours de la construction, il s'avérait nécessaire de déposer un avis de chantier en cas d'utilisation d'une technique non courante, celui-ci devrait être adressé à la compagnie d'assurances. Toute surprime éventuelle qui serait générée par cet avis de chantier resterait à la charge du **VENDEUR**.

Le point de départ de toutes les garanties susvisées, exception faite de la garantie des vices apparents, est constitué par la "Réception des travaux", c'est-à-dire l'acte par lequel le **VENDEUR**, maître de l'ouvrage, déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve, conformément à l'article 1792-6, alinéa 1 du Code Civil (reproduit à l'article L.111-19 du Code de la construction et de l'Habitation).

En cas de survenance de dommages de la nature de ceux visés par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code Civil, l'**ACQUEREUR** ou ses ayants-droit devront en faire la déclaration à l'assureur émetteur de la police "Dommages-Ouvrage" conformément au paragraphe A, alinéa 3 du chapitre "Obligations Réciproques des Parties" de l'annexe II à l'article A 243-1 du Code des Assurances.

D'une manière générale, l'**ACQUEREUR** devra observer strictement les prescriptions de cet article et les clauses de la police "Dommages-Ouvrage".

Toute déclaration de dommages n'empêchera pas l'**ACQUEREUR** de se prévaloir, le cas échéant, de la garantie de parfait achèvement.

Pour permettre à l'**ACQUEREUR** de s'acquitter des obligations ci-dessus rappelées, le **VENDEUR** lui fournira toutes les indications et justifications nécessaires.

## **ARTICLE 26. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

La présente Vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit que l'**ACQUEREUR** sera obligé d'exécuter et notamment sous celles suivantes :

### **26.1. Absence de garantie de contenance des parcelles et du Volume**

La contenance des parcelles du Terrain d'assiette de l'Ensemble immobilier, duquel dépendent les Biens, n'est pas garantie.

Toute différence dans cette contenance, en plus ou en moins, excédât-elle le vingtième, fera le profit ou la perte de l'**ACQUEREUR**.

Il en est de même de la contenance du Volume immobilier constituant les Biens.

Seule celle des locaux édifiés dans ledit Volume étant garantie dans les termes convenus aux présentes.

### **26.2. Servitudes**

L'**ACQUEREUR** supportera les servitudes passives, pouvant grever les Biens et l'Ensemble immobilier desquels ils dépendent, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, sans recours contre le **VENDEUR** pour celles déclarées aux présentes et sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits qu'ils en auraient en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, le **VENDEUR** déclare que les Biens et le Terrain d'assiette de l'Ensemble immobilier, duquel ils dépendent, ne sont grevés d'aucune servitude autre que celles éventuellement relatées aux présentes ou pouvant résulter de la situation naturelle des lieux et des règlements d'urbanisme, du cahier de prescription de mise en œuvre des droits à construire et de l'EDDV.

L'**ACQUEREUR** sera subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations en résultant pour le **VENDEUR**.

#### **26.2.1. Servitudes sur le Terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier**

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas connaissance de servitudes grevant le Terrain d'Assiette de l'Ensemble immobilier à l'exception des suivantes :

[ • ] [ \_\_\_ à compléter \_\_\_ ]

Cependant, il est rappelé que les bâtiments existants font l'objet de mesures suivantes au titre des Monuments Historiques : [ \_\_\_ à compléter \_\_\_ ]

#### **26.2.2. Servitudes résultant de l'EDDV**

Le **VENDEUR** rappelle les servitudes constituées aux termes de l'Etat Descriptif de Division en Volumes :

[ *compléter avec les servitudes de l'EDDV* ]

### **26.3. Contrats d'abonnements**

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle à compter de la date à laquelle les Biens vendus lui auront été livrés, ou seront réputés lui avoir été livrés, de la souscription des abonnements relatifs aux Biens vendus.

#### **26.4. Impôts et contributions**

Les impôts et contributions de toute nature auxquels donneront lieu les Biens vendus seront à la charge de l'**ACQUEREUR** à compter de la date à laquelle, les Biens vendus lui ont été livrés, ou seront réputés lui avoir été livrés.

#### **26.5. Destination des Biens**

L'**ACQUEREUR** a pris connaissance des destinations résultant du Permis de Construire qui figure dans le Dossier d'Information et en particulier de celle qui concerne les Biens. Il s'engage à utiliser les Biens en conformité avec sa destination.

En outre, l'**ACQUEREUR** reconnaît que le Notaire soussigné lui a indiqué qu'il résulte des articles L.421-1 et 5 et suivants du Code de l'Urbanisme que les changements de destination peuvent être soumis à permis de construire dès lors qu'ils s'accompagnent de travaux.

#### **26.6. Assurances incendie et risques divers**

Les Biens resteront sous la garde et aux risques du **VENDEUR** jusqu'à sa Livraison à l'**ACQUEREUR**.

Après Livraison, les Biens seront aux risques de l'**ACQUEREUR** ; lequel aura donc l'obligation de souscrire une assurance couvrant l'incendie, les risques divers, ainsi que sa responsabilité civile de propriétaire.

En conséquence en cas d'incendie total ou partiel de l'Ensemble immobilier ou des Biens avant leur mise à disposition de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR**, tenu de l'achèvement de l'Ensemble immobilier et des Biens, encaissera l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances au titre de la police qu'il aura souscrite en son nom, nonobstant le fait que l'**ACQUEREUR** soit devenu propriétaire des Constructions par l'effet de la Vente, au fur et à mesure de leur édification. Le **VENDEUR** devra affecter l'indemnité d'assurance allouée à la reconstruction de l'Ensemble immobilier et des Biens.

#### **26.7. Frais et honoraires**

Les Frais, à l'exclusion de la Taxe à la Valeur Ajoutée (T.V.A.) comprise dans le Prix, seront supportés par l'**ACQUEREUR**.

Le **VENDEUR** dispense le Notaire soussigné de l'établissement de la copie exécutoire de l'acte de vente.

Au cas où le **VENDEUR** s'engagerait dans une procédure contre l'**ACQUEREUR**, ce dernier serait redevable du coût d'établissement de cette copie exécutoire.

### **ARTICLE 27. DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE**

Pour l'application de l'article R 4532-97 du Code du Travail, le **VENDEUR** déclare que l'immeuble objet des présentes est édifié dans le cadre d'une opération de construction entrant dans le champ d'application de la loi numéro 93-1418 du 31 décembre 1993.

Il déclare qu'il a nommé un coordinateur de chantier, chargé notamment :

- de coordonner l'activité des différentes entreprises sur le chantier,
- d'assurer les règles d'organisation, la présentation sur le chantier et d'harmoniser les règles de sécurité,
- et d'établir le dossier d'intervention ultérieure sur l'Ouvrage rassemblant les données de nature, à faciliter la prévention des risques lors d'interventions ultérieures sur l'ouvrage.

En conséquence, un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-16 du Code du Travail sera remis par le coordonnateur au **VENDEUR** lors de la Réception des travaux. Conformément aux dispositions de l'article R 4532-97 du Code du Travail un exemplaire de ce dossier sera remis par le **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR**.

Le Notaire a spécialement informé l'**ACQUEREUR** de l'obligation qui lui est faite, ainsi qu'à ses ayants-droit, lors de la prochaine mutation du bien objet des présentes, de présenter et de remettre le dossier au nouveau propriétaire et d'en faire annexer un exemplaire à l'acte constatant la transmission.

## **ARTICLE 28. CHARGES ET CONDITIONS LIEES AUX DIVISIONS EN VOLUMES**

### **28.1. Etat Descriptif de Division en Volumes**

L'**ACQUEREUR** devra respecter les dispositions de l'Etat Descriptif de Division en Volumes, du cahier des charges dont il déclare avoir connaissance, pour en avoir reçu une copie, préalablement à la signature du présent Acte.

### **28.2. Association syndicale libre**

#### **28.2.1. Constitution de l'ASL "ASL de la CIGV"**

Aux termes de l'acte reçu par Maître [●], notaire à ISSY-LES-MOULINEAUX, le [●] en cours de publication au service de la publicité foncière de [●] contenant Etat descriptif de division en Volumes, il a été constitué une Association Syndicale Libre dénommée "ASL de la CIGV" dont :

- le siège est situé à [●],
- l'objet est ci-après littéralement relaté : [●]
- le Président sera élu par [●].

Le **VENDEUR** précise à l'**ACQUEREUR**, qui reconnaît en avoir connaissance, que le périmètre de ladite ASL s'étend au-delà des limites de l'Ensemble Immobilier, pour concerner l'intégralité de l'ensemble culturel, dont le Volume 3 du Lot 2.2/2.3 (Espace d'exposition dépendant de la Cité internationale de la gastronomie et du Vin).

Le **VENDEUR** précise à l'**ACQUEREUR** qu'avant la mise en place des organes administratifs de l'ASL "ASL de la CIGV" dans les conditions prévues aux termes des statuts, celle-ci sera valablement et provisoirement administrée et représentée par [●].

[●] agira au nom de l'association jusqu'à la tenue de la première assemblée générale : ses décisions auront force obligatoire à l'égard des membres de l'ASL "ASL de la CIGV" et s'imposeront avec la même rigueur à l'égard des futurs organes d'administration.

Dans le cas de non-respect des dispositions qui précèdent, tout membre de l'ASL "ASL de la CIGV" aura la possibilité de provoquer par ordonnance sur requête du président du tribunal de grande instance, la réunion effective de cette première assemblée générale.

Compte tenu du court délai couru entre la signature des statuts de l'ASL "[●]" et ce jour, les mesures de publicité afférentes à la création de l'Association, prévues à l'article 8 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004, n'ont pas encore été accomplies et sont actuellement en cours. Le **VENDEUR** justifiera à l'**ACQUEREUR** de l'accomplissement desdites formalités au plus tard au jour de la Livraison.

### **28.2.2. Adhésion à l'ASL "ASL de la CIGV"**

L'**ACQUEREUR** déclare qu'il a pris connaissance des statuts de ladite l'ASL "ASL de la CIGV" et notamment du Règlement Intérieur qui y est annexé, par la copie lui ayant été remise dès avant ce jour, ainsi qu'il le reconnaît.

L'**ACQUEREUR** prend acte de l'existence de l'ASL "ASL de la CIGV", de ses statuts et du Règlement Intérieur qui y est annexé. Il devient, par la simple signature des présentes, membre de cette association et, déclare adhérer aux obligations qui en résultent ; Il s'engage à en respecter les statuts, et à imposer à tout acquéreur ou ayant droit l'adhésion à celle-ci.

### **28.3. Paiement des charges**

L'**ACQUEREUR** supportera les charges du Volume dont il est propriétaire à compter de la Date de Livraison, ainsi que les charges liées au fonctionnement de cette ASL. Il sera subrogé dans tous les droits et obligations en résultant dont il profitera.

## **ARTICLE 29. SITUATION HYPOTHECAIRE**

Le **VENDEUR** déclare que les Biens objet des présentes **ne sont grevés d'aucune inscription**, ainsi qu'en atteste une fiche immeuble de renseignements hypothécaires certifiés à la date du [●], délivrée le [●], par le service de publicité foncière de [●].

**(Annexe 31 : Renseignements hypothécaires A annexer)**

## **ARTICLE 30. ORIGINE DE PROPRIETE**

### **30.1. Origine parcellaire**

Les parcelles cadastrées section ES numéros 85, 86, 87 et 88 proviennent de la division de la parcelle de plus grande importance originairement cadastrée section ES numéro 13 d'une contenance de 5ha 52a 72ca divisée en seize nouvelles parcelles cadastrées section ES numéros 81 à 96.

Les parcelles cadastrées section ES numéros 99, 100 et 101 proviennent de la division de la parcelle de plus grande importance originairement cadastrée section ES numéro 67 d'une contenance de 0ha 97a 03ca divisée en six nouvelles parcelles cadastrées section ES numéros 97 à 102.

Ces divisions résultent d'un document d'arpentage dressé par Denis SCHENIRER, géomètre expert, à DIJON (21000), le 16 novembre 2017 vérifié et numéroté par le service du cadastre le 24 novembre 2017 sous le numéro d'ordre 4969 X.

### **30.2. Origine de propriété du chef du VENDEUR**

#### **30.2.1. Du chef du VENDEUR**

Les Biens appartiennent au **VENDEUR** par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :

La Société dénommée EIFFAGE AMENAGEMENT, Société par actions simplifiée au capital de 75000,00 €, dont le siège est à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140), 11 place de l'Europe, identifiée au SIREN sous le numéro 732004411 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES.

Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Olivier HERRNBERGER, notaire soussigné, en date du [●].

Moyennant le prix de [●]

**Le prix a été payé comptant et quittancé dans l'acte.**

Une copie authentique est en cours de publication au service de publicité foncière de DIJON 1<sup>ER</sup>.

### **30.2.2. Du chef de la société EIFFAGE AMENAGEMENT**

#### **30.2.2.1. Acte de vente du 6 juillet 2017**

Les Biens appartenaient à la société EIFFAGE AMENAGEMENT par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITES DE COTE D'OR, Etablissement public local à caractère industriel ou commercial, dont le siège est à DIJON (21000), 11 rue Victor Dumay, identifiée au SIREN sous le numéro 451 638 902 RCS DIJON.

Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Boris MUGNERET, notaire à DIJON, avec la participation de Maître Olivier HERRNBERGER, notaire soussigné, en date du 6 juillet 2017.

Moyennant le prix de HUIT MILLIONS D'EUROS (8 000 000,00 EUR) toutes taxes comprises, en ce compris une TVA sur marge égale à zéro.

Le prix a été payé comptant et quittancé dans l'acte à hauteur d'UN MILLION D'EUROS (1 000 000,00 EUR).

Quant au solde du prix, soit la somme de SEPT MILLIONS D'EUROS (7 000 000,00 EUR), la société EIFFAGE AMENAGEMENT s'est engagée à le payer à l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITES DE COTE D'OR à terme et sans intérêt selon l'échéancier suivant :

- La somme d'UN MILLION D'EUROS (1 000 000,00 EUR) au plus tard le 5 janvier 2018, ladite échéance a été régulièrement payée le 4 janvier 2018, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de Maître MUGNERET.
- La somme d'UN MILLION D'EUROS (1 000 000,00 EUR) après atteinte par EIFFAGE IMMOBILIER GRAND EST d'un taux de pré-commercialisation de 50 % des logements en accession à la propriété, et en tout état de cause au plus tard le 4 janvier 2019. Un logement est considéré comme pré-commercialisé lorsqu'un contrat préliminaire prévu par l'article L.261-15 du Code de la construction et de l'habitation est signé et pour lequel le délai de rétractation de l'acquéreur est purgé et la condition suspensive de financement levée. A ce titre, la société EIFFAGE AMENAGEMENT s'est engagée à imposer à EIFFAGE IMMOBILIER GRAND EST de mettre œuvre tous les moyens habituellement à sa disposition pour atteindre ce seuil de pré-commercialisation et qu'il transmette au vendeur un état trimestriel de cette pré-commercialisation.
- La somme de DEUX MILLIONS D'EUROS (2 000 000,00 EUR) après atteinte EIFFAGE IMMOBILIER GRAND EST d'un taux de pré-commercialisation de 50 % des résidences gérées (résidence étudiants, résidence séniors et résidence de tourisme), et en tout état de cause au plus tard le 4 janvier 2019.

Un logement est considéré comme pré-commercialisé lorsqu'un contrat préliminaire prévu par l'article L.261-15 du Code de la construction et de l'habitation est signé et pour lequel le délai de rétractation de l'acquéreur est purgé et la condition suspensive de financement levée.

A ce titre, la société EIFFAGE AMENAGEMENT s'est engagée à imposer à EIFFAGE IMMOBILIER GRAND EST à mettre en œuvre tous les moyens habituellement à sa disposition pour atteindre ce seuil de pré-commercialisation celui-ci fournira au vendeur un état trimestriel de cette pré-commercialisation.

- La somme d'UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS (1 500 000,00 EUR) au plus tard le 4 janvier 2019.
- La somme d'UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS (1 500 000,00 EUR) et au plus tard le 2 juillet 2019.

Ce différé de paiement ne donnera lieu au service d'aucun intérêt.

A la garantie du paiement du solde du prix de ladite vente, les Biens présentement vendus sont affectés par privilège réservé au profit de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITES DE COTE D'OR, indépendamment de l'action résolutoire.

Toutefois, l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITES DE COTE D'OR a dispensé le notaire de prendre actuellement l'inscription de ce privilège à l'appui de ladite et s'est réservé la faculté de prendre lui-même cette inscription ultérieurement, si bon lui semblait.

Une copie authentique a été publiée au service de publicité foncière de DIJON 1<sup>ER</sup>, le 28 juillet 2017, volume 2017P, numéro 7836.

La société EIFFAGE AMENAGEMENT a produit à l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITES DE COTE D'OR une garantie délivrée par la société EIFFAGE CONSTRUCTION dans les termes de l'article 2321 du Code civil portant sur les sommes restant dues et a reçu en retour la mainlevée pure et simple du privilège de vendeur, ainsi que de toute sûreté réelle et de toute action résolutoire prévues aux articles 1225 et 1654 du Code civil, aux termes d'un courrier de Madame Line BARBIER-MORARU, Directrice de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITES DE COTE-D'OR, en date à Dijon du 12 décembre 2017, ci-dessus visé et annexé à l'Article 30.

#### 30.2.2.2. Acte rectificatif du 30 juillet 2018 relatif au sort de certains monuments historiques

Aux termes d'un acte rectificatif reçu par Maître Boris MUGNERET, notaire à DIJON, avec la participation de Maître Olivier HERNBERGER, notaire à ISSY LES MOULINEAUX, en date du 30 juillet 2018, en cours de publication au service de la publicité foncière de DIJON 1, l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITES DE COTE D'OR et la société EIFFAGE AMENAGEMENT, ont convenu de rectifier l'acte de vente du 6 juillet 2017 susvisé en ce qui concerne notamment l'article 24 « classement de l'immeuble et objets mobiliers au titre des monuments historiques » et l'article 24.2.3 « les objets mobiliers propriétés de la ville de DIJON ».

Il a été également précisé ce qui suit :

Au paragraphe EXPOSE, au 5. COMPOSITION DES BATIMENTS SITUES DANS LA PARTIE RECENTE (20EME SIECLE), après le tableau cadastral, il y a lieu d'ajouter ce qui suit :

*La parcelle cadastrée section ES numéro 13 d'une contenance de 5ha 52a 72ca a été divisée depuis en seize nouvelles parcelles cadastrées section ES numéros 81 à 96.*

*La parcelle cadastrée section ES numéro 67 d'une contenance de 97a 03ca a été divisée en six nouvelles parcelles cadastrées section ES numéros 97 à 102.*

*Ces divisions résultent d'un document d'arpentage dressé par Denis SCHENIRER, géomètre expert, à DIJON (21000), le 16 novembre 2017 vérifié et numéroté par le service du cadastre le 24 novembre 2017 sous le numéro d'ordre 4969 X.*

*La publication de ce document modificatif du parcellaire cadastral, requise directement par le service du cadastre au service de publicité foncière aux termes d'un procès-verbal n°2017-586 en date du 14 décembre 2017, a été opérée par le service de publicité foncière de DIJON 1ER, le 15 décembre 2017, volume 2017P numéro 2837.*

*La parcelle cadastrée section ES numéro 88 a depuis fait l'objet d'une division en quatre volumes aux termes d'un acte contenant état descriptif de division en volumes reçu par Maître Olivier HERRNBERGER, notaire à ISSY-LES-MOULINEAUX, en date du 19 décembre 2017, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1ER, le 19 janvier 2018, volume 2018P, numéro 743.*

### 30.2.2.3. Avenant du 6 février 2019 modifiant l'échéancier de paiement de la partie du prix payable à terme

Aux termes d'un acte rectificatif reçu par Maître Boris MUGNERET, notaire à DIJON, avec la participation de Maître Olivier HERNBERGER, notaire à ISSY LES MOULINEAUX, en date du 6 février 2019, en cours de publication au service de la publicité foncière de DIJON 1, l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITES DE COTE D'OR et la société EIFFAGE AMENAGEMENT, ont convenu de modifier l'échéancier de paiement à terme du solde du prix de vente soit SIX MILLIONS D'EUROS (6.000.000 €) de la manière suivante :

- UN MILLION D'EUROS (1.000.000 €) au démarrage des travaux de l'hôtel et au plus tard le 31 mars 2019 ;
- UN MILLION D'EUROS (1.000.000 €) au démarrage des travaux du bâtiment I de l'îlot 1.2 (logements en accession) et au plus tard le 31 juillet 2019 ;
- UN MILLION D'EUROS (1.000.000 €) au démarrage des travaux de la résidence seniors et au plus tard le 30 septembre 2019 ;
- UN MILLION D'EUROS (1.000.000 €) au démarrage des travaux du bâtiment H de l'îlot 1.1 (logements en accession) et au plus tard le 31 janvier 2020 ;
- UN MILLION D'EUROS (1.000.000 €) au démarrage des travaux de la résidence étudiants et au plus tard le 31 janvier 2020 ;
- UN MILLION D'EUROS (1.000.000 €) au démarrage des travaux de la résidence tourisme et au plus tard le 31 janvier 2020.

A cette occasion la société EIFFAGE AMENAGEMENT a produit à l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITES DE COTE D'OR une garantie délivrée par la société EIFFAGE CONSTRUCTION dans les termes de l'article 2321 du Code civil portant sur les sommes restant dues et précisant le nouvel échéancier de paiement convenu. L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITES DE COTE D'OR a confirmé en retour la mainlevée pure et simple du privilège de vendeur, ainsi que de toute sûreté réelle et de toute action résolutoire prévues aux articles 1225 et 1654 du Code civil.

### **30.2.3. Du chef de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITES DE COTE D'OR**

Les Biens appartenant à l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITES DE COTE D'OR par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :

L'établissement dénommé CENTRE HOSPITALIER REGIONAL DE DIJON, établissement public de santé, dont le siège est à DIJON (21000), 1 boulevard Jeanne d'Arc, identifié sous le numéro SIREN 262100076, non immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON,

Aux termes d'un acte reçu par Maître David BELOU, notaire à DIJON, avec la participation de Maître Boris MUGNERET, le 22 mai 2017.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de QUATORZE MILLIONS DEUX CENT MILLE EUROS (14 200 000,00 EUR).

Ledit prix a été entièrement réglé le 1<sup>er</sup> juin 2017 ainsi que l'attestation le reçu N°0098615 délivré par Maître BELOU et demeuré annexé à l'acte de vente reçu par Maître Boris MUGNERET, le 6 juillet 2017 [annexe 33].

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de publicité foncière de DIJON 1<sup>ER</sup>, le 9 juin 2017, volume 2017P, numéro 5675.

### **30.2.4. Du chef du CENTRE HOSPITALIER REGIONAL DE DIJON**

#### **30.2.4.1. Concernant la parcelle ES numéro 13**

Aux termes d'un acte d'échange entre la VILLE DE DIJON et le CENTRE HOSPITALIER REGIONAL DE DIJON, reçu suivant acte administratif en date du 15 mai 1974, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1er le 19 septembre 1974, volume 1228 numéro 14, dont copie est demeurée ci-annexée [Annexe 34a], la VILLE DE DIJON a cédé au CENTRE HOSPITALIER REGIONAL DE DIJON les bâtiments constituant l'ancienne école de Médecine construits sur la parcelle cadastrée section ES numéro 13 appartenant au CHR.

Lesdits bâtiments ayant été construits par la VILLE DE DIJON en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 20 juillet 1892, suivant des conventions passées avec les hospices de DIJON les 8 septembre 1838, 11 octobre 1891 et 20 mai 1892.

#### **30.2.4.2. Concernant la parcelle ES numéro 67**

Ladite parcelle appartenait au CENTRE HOSPITALIER REGIONAL DE DIJON par suite des acquisitions suivantes :

- immeubles anciennement numérotés 1-3-5-7 et 9 rue du Faubourg Raines acquis par le CHR sur la Sté AIME par acte passé devant Maître BAUT le 5 novembre 1956, publié au bureau des hypothèques de DIJON le 6 décembre 1956, volume 2041 numéro 22 ;
- immeuble anciennement numéroté n°11, rue du Faubourg Raines acquis par le CHR sur les époux DAUMAS par acte passé devant Maître COLLOT le 8 décembre 1958, volume 2300 numéro 12 ;
- immeuble anciennement numéroté n°13, rue du Faubourg Raines, acquis par le CHR de Madame Veuve CARRIERE par acte passé devant Maître ALHERITIERE le 5 novembre 1957, publié au bureau des hypothèques le 16 décembre 1957, volume 2170 numéro 15, et sur Monsieur VIARD par acte passé par Maître ALHERITIERE, le 2 décembre 1957, publié au bureau des hypothèques le 16 décembre 1957, volume 2170 numéro 18.

Par ailleurs, dans le souci d'apporter à l'**ACQUEREUR** toutes informations sur l'origine de sa détention, des recherches historiques ont été confiées à la Direction Générales des Services – Direction Archives départementales de la Côte d'Or.

Il résulte d'un courrier en date du 14 octobre 2013, de Monsieur Edouard BOUYE, Directeur des Archives départementales de la Côte d'Or, ce qui suit ci-littéralement rapporté, savoir :

*« En réponse à vos interrogations sur l'origine et les termes de la fondation de l'hôpital général de Dijon, dont vous devez rédiger l'acte de vente, je vous prie de trouver ici les informations que j'ai pu rassembler, notamment à partir des archives déposées par cet établissement aux Archives départementales.*

*Tous les auteurs répètent à l'envi, depuis le XVe siècle, que l'hôpital a été fondé en 1204 par le duc Eudes de Bourgogne, mais personne n'a jamais vu ni a fortiori transcrit cet acte de fondation. Ce qui est certain, c'est que, dès les premières années du XIIIe siècle, un hôpital existe à Dijon, au faubourg d'Ouche (c'est-à-dire au-delà de la rivière d'Ouche).*

*Affilié à l'Ospedale di S. Spirito in Sassia de Rome (hôpital du Saint-Esprit à Rome), il dépendait directement du pape. Le premier acte qui le cite avec précision est un acte de donation de biens fonciers (pour lui assurer des revenus) consenti en sa faveur par Girard d'Achey en 1215 (acte cité par Dom Calmelet, historien de l'hôpital au XVIIIe siècle).*

*L'hôpital a bénéficié des largesses seigneuriales et ducales dans la suite des siècles.*

*Comme tous les hôpitaux de cette époque, sa fonction thérapeutique est assez limitée ; c'est un établissement d'accueil destiné à donner gîte et couvert aux passants, pèlerins, pauvres et, au moins depuis le XVe siècle, enfants assistés. La ville n'eut de cesse de vouloir mettre la main sur la gestion de l'hôpital, en évinçant la congrégation du Saint-Esprit, ce qui prouve que l'hôpital n'est pas une fondation de la commune, mais de la congrégation du Saint-Esprit. »*

### **ARTICLE 31. TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES**

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

Chacune des Parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Sauf lorsque le présent Acte requiert ou prévoit expressément une autre forme, tout avis, notification ou autre communication devra être donné par écrit et être transmis par lettre recommandée avec accusé de réception postal, ou par lettre remise contre décharge, aux notaires respectifs des Parties.

La date de l'accusé de réception ou du récépissé de décharge fera foi de la date.

### **ARTICLE 32. ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les Parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal de Grande Instance de la situation des Biens.

Election attributive de juridiction est donc faite auprès de ce Tribunal.

### **ARTICLE 33. POUVOIRS**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les Parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### **ARTICLE 34. LOI APPLICABLE ET JURIDICTION COMPETENTE**

L'Acte est régi par le droit français conformément auquel elle sera interprétée.

Tout litige découlant de l'Acte de Vente sera soumis au tribunal compétent dans le ressort de la Cour d'Appel du lieu de situation des Biens.

### **ARTICLE 35. NATURE DES RELATIONS ENTRE LES PARTIES- IMPREVISION**

Le fait pour l'une des Parties d'exercer avec retard l'un quelconque de ses droits au titre des présentes ou le fait de ne pas exercer un tel droit, n'emportera aucunement renonciation à ce droit ou à l'un quelconque de ses autres droits, et le fait d'exercer partiellement l'un quelconque de ses droits au titre du présent Acte ou à tout autre titre n'empêchera pas l'exercice ultérieur dudit droit ou l'exercice de tout autre droit. Les droits de chacune des Parties au titre des présentes s'ajoutent aux droits conférés par la loi s'il n'y est pas dérogé ou substitué.

Aucune Partie ne pourra opposer à l'autre le changement de circonstances imprévisible pour rediscuter les termes du présent contrat, de sorte que les dispositions de l'article 1195 du Code civil sont écartés.

Enfin les Parties écartent également l'application des articles 1223, 1224 et 1226 du Code civil, de sorte qu'aucune réduction du Prix ou résolution ne pourrait être décidée unilatéralement par une Partie.

### **ARTICLE 36. CONFIDENTIALITE**

#### **36.1. Principe**

Chaque Partie s'engage à ne communiquer aucune information qu'elle aurait reçue de l'autre Partie, ou obtenue de quelque autre manière que ce soit, dans le cadre de la préparation ou l'exécution de la Vente ou concernant d'une manière ou d'une autre l'opération de construction (toute information de cette nature étant une « **Information Confidentielle** »), sans l'autorisation écrite préalable de l'autre Partie.

Nonobstant les stipulations ci-dessus, aucune Partie ne considérera des informations comme des Informations Confidentielles pour les besoins de la Vente :

- Si ces informations étaient déjà en la possession de la Partie concernée antérieurement à la mise en vente des Biens par le **VENDEUR**, ainsi qu'il pourra en être démontré au moyen de tout document conservé par la Partie concernée ou ses conseils,
- Si ces informations se trouvent dans le domaine public autrement que par suite d'une communication faite par la Partie concernée ou l'un de ses affiliés.

#### **36.2. Exceptions**

Nonobstant les stipulations ci-dessus, toute Partie pourra communiquer toute Information Confidentielle :

- A ceux de ses administrateurs, mandataires sociaux ou autres et ses employés, ainsi qu'aux représentants de ses conseillers, dans la mesure où il est nécessaire à ces personnes d'avoir connaissance de ces informations pour exécuter la Vente, concevoir ou réaliser le Projet, ou conseiller ladite Partie (étant convenu que lesdits administrateurs, mandataires sociaux ou autres, employés et représentants ou conseils devront être informés par ladite Partie de la nature confidentielle desdites informations et que ladite Partie devra s'assurer que ces personnes respectent la confidentialité desdites informations en conformité des stipulations de la Vente),
- A toute banque ou institution financière auprès de laquelle ladite Partie finance la présente Vente, ainsi qu'aux représentants de ses conseillers,
- A toute juridiction compétente à l'appui de toute réclamation ou défense,

- Dans la mesure où la divulgation en est requise par une Loi ou une réglementation.

### **36.3. Régime de la confidentialité**

La présente clause de confidentialité est autonome du reste de la Vente. Ainsi, elle continuera à s'appliquer si la Vente disparaît, que celle-ci disparaisse par résolution ou caducité.

### **ARTICLE 37. CESSION DES CONTRATS**

Jusqu'au dernier paiement, l'**ACQUEREUR** s'interdit de céder le présent contrat de vente en état futur d'achèvement, ni les Biens objets des présentes, sauf à rester garant solidaire du cessionnaire. Dans un tel cas et préalablement à toute cession, l'**ACQUEREUR** devra, par acte, s'engager envers le **VENDEUR**, solidairement avec le cessionnaire au paiement de toutes les échéances de prix conformément aux présentes, et justifier de la mise en place par le cessionnaire au profit du **VENDEUR** d'un cautionnement bancaire solidaire par une banque de premier ordre.

### **ARTICLE 38. SORT DES CONVENTIONS ANTERIEURES**

D'un commun accord entre les Parties, il est convenu que les conditions du présent acte prévaudront sur celles figurant dans l'avant contrat et dans tout autre document quelconque régularisés entre elles dès avant ce jour, en vue des présentes. Cette convention expressément acceptée par chacune des Parties, constitue pour elles, une condition essentielle et déterminante du présent acte.

### **ARTICLE 39. DIVISIBILITE**

Le présent Acte ne relève d'aucun groupe de contrats nécessaire à sa réalisation au sens de l'article 1186 du Code civil de sorte que la présente Vente est indépendante de tout autre contrat, tant sur le plan de sa validité que de son exécution.

### **ARTICLE 40. LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX - ORIGINE DES FONDS**

L'**ACQUEREUR** déclare effectuer le paiement du Prix de la présente Vente au moyen de ses fonds propres et, le cas échéant, de concours bancaires.

Il reconnaît par ailleurs avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L.561-1 à L.574-4 du Code monétaire et financier, modifiées par l'ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009.

En application de ces dispositions, il déclare :

- que les fonds engagés par lui ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L.561-15-1 1er alinéa),
- que les opérations envisagées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L.561-16 1<sup>er</sup> alinéa).

#### **ARTICLE 41. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial 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 délégué, 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 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 Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : Société civile professionnelle GMH notaires, Notaires associés à ISSY-LES-MOULINEAUX (Hauts-de-Seine), 6 rue André Chénier. Téléphone : 01.46.44.57.35 Télécopie : 01.55.95.91.60 Courriel : gmh@paris.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.

#### **ARTICLE 42. CERTIFICATION D'IDENTITE - IDENTIFICATION DES CONTREPARTIES**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu de leur extrait modèle K Bis délivré par le greffe du Tribunal de commerce.

Chaque Partie s'engage à fournir dans les meilleurs délais, ou faire en sorte que soit fournie, toute documentation raisonnablement demandée par l'autre (pour son propre compte ou pour celui d'un tiers) afin que chacune puisse accomplir et considérer qu'il a mené à bien de manière satisfaisante toutes les procédures d'identification des contreparties (« *know your*

*customer* ») requises en vertu des lois, réglementations et usages applicables, au regard des opérations envisagées aux termes des présentes.

En outre, en cas d'entrée en vigueur ou de modification d'une loi ou d'une réglementation ou d'une procédure (même de contrôle interne) (ou un changement dans l'interprétation ou l'application d'une loi ou d'une réglementation ou d'une procédure) postérieure à la Date de Signature, obligeant une des Parties à se conformer à des procédures d'identification des contreparties et qu'il ne dispose pas déjà des informations nécessaires, chaque Partie devra sur demande de l'autre fournir dans les meilleurs délais, ou faire en sorte que soit fournie, toute documentation ou autres preuves demandées par l'une des Parties (pour son propre compte ou pour celui d'un tiers) ou par ce tiers afin que chacun puisse accomplir et considérer qu'il a mené à bien de manière satisfaisante toutes les procédures d'identification des contreparties requises en vertu des lois, réglementations et usages applicables, au regard des opérations envisagées aux termes des présentes.

#### **ARTICLE 43. FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

#### **LISTE DES ANNEXES**

[ • ]

#### **DONT ACTE sans renvoi**

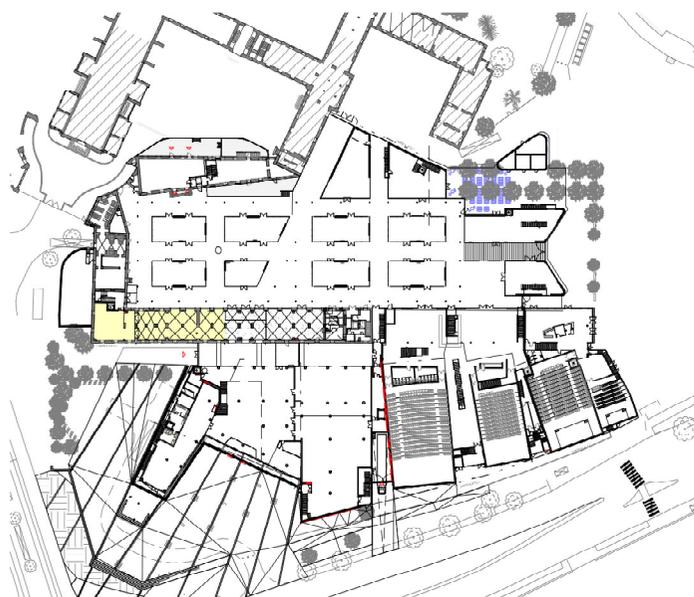
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

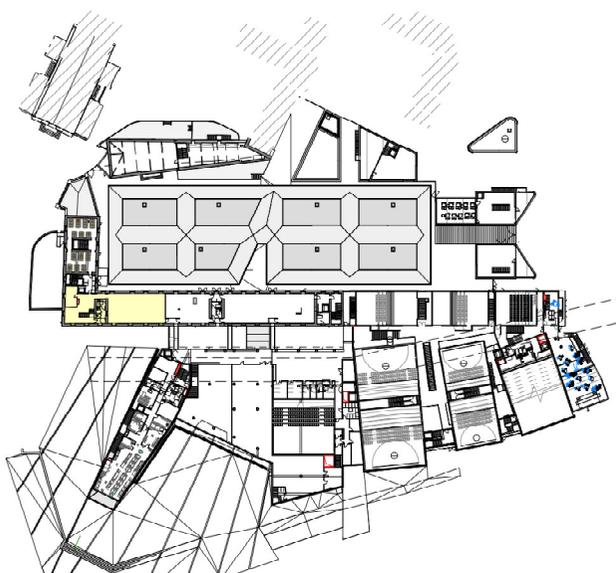
Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

Plan de Localisation

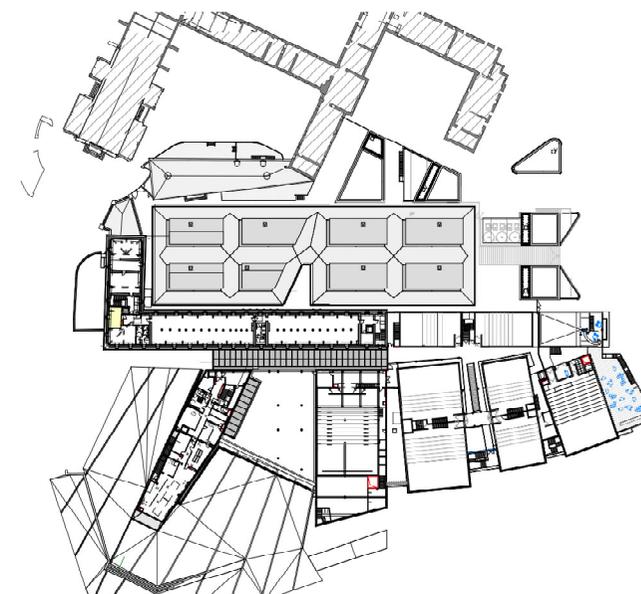
Echelle 1 : 1500



Niveau Rdc



Niveau R+1



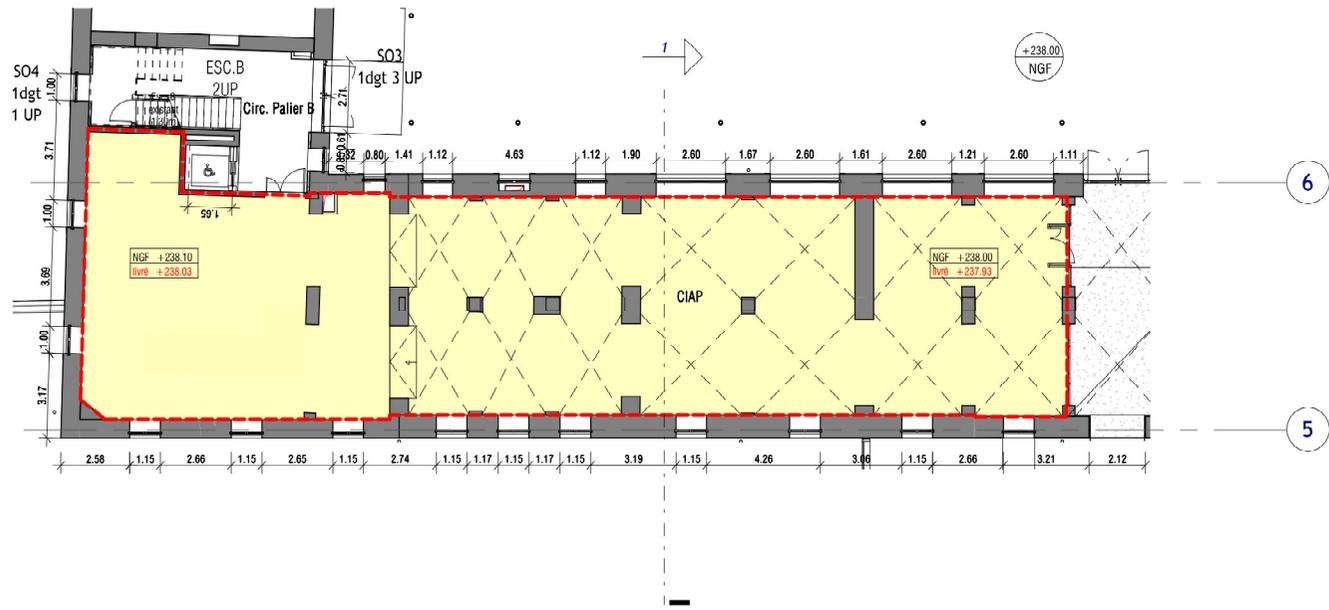
Niveau R+2



Plan du local Rdc

Echelle 1 : 200

Emprise CIAP 

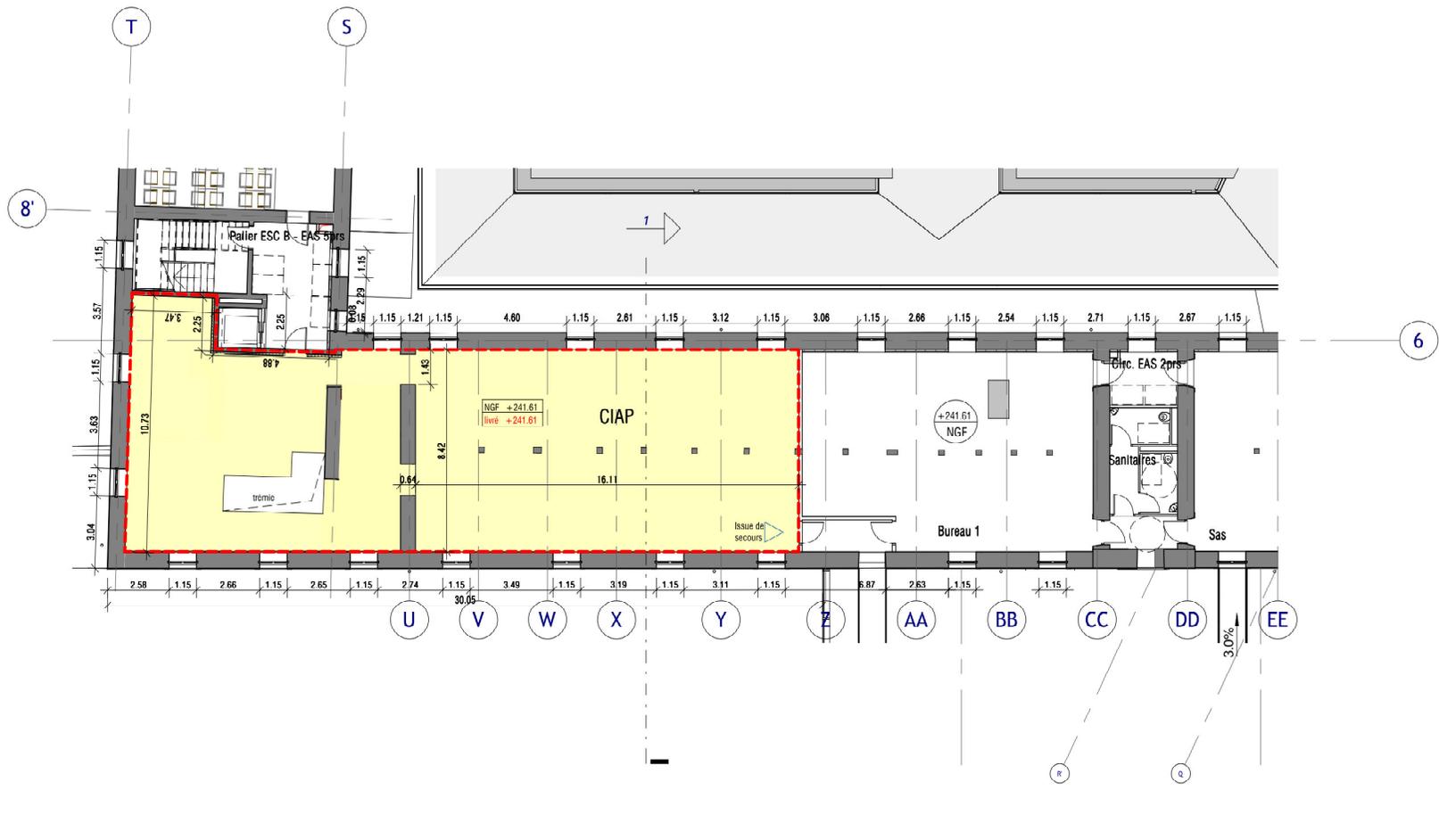


Hors mobilier des salles de cours, salles de dégustation, bureaux.  
Ces plans ne peuvent, en aucun cas, être considérés comme des plans d'exécution de travaux, ni utilisés à des fins de demandes d'autorisations administratives.

Plan du local R+1

Echelle 1 : 200

Emprise CIAP 

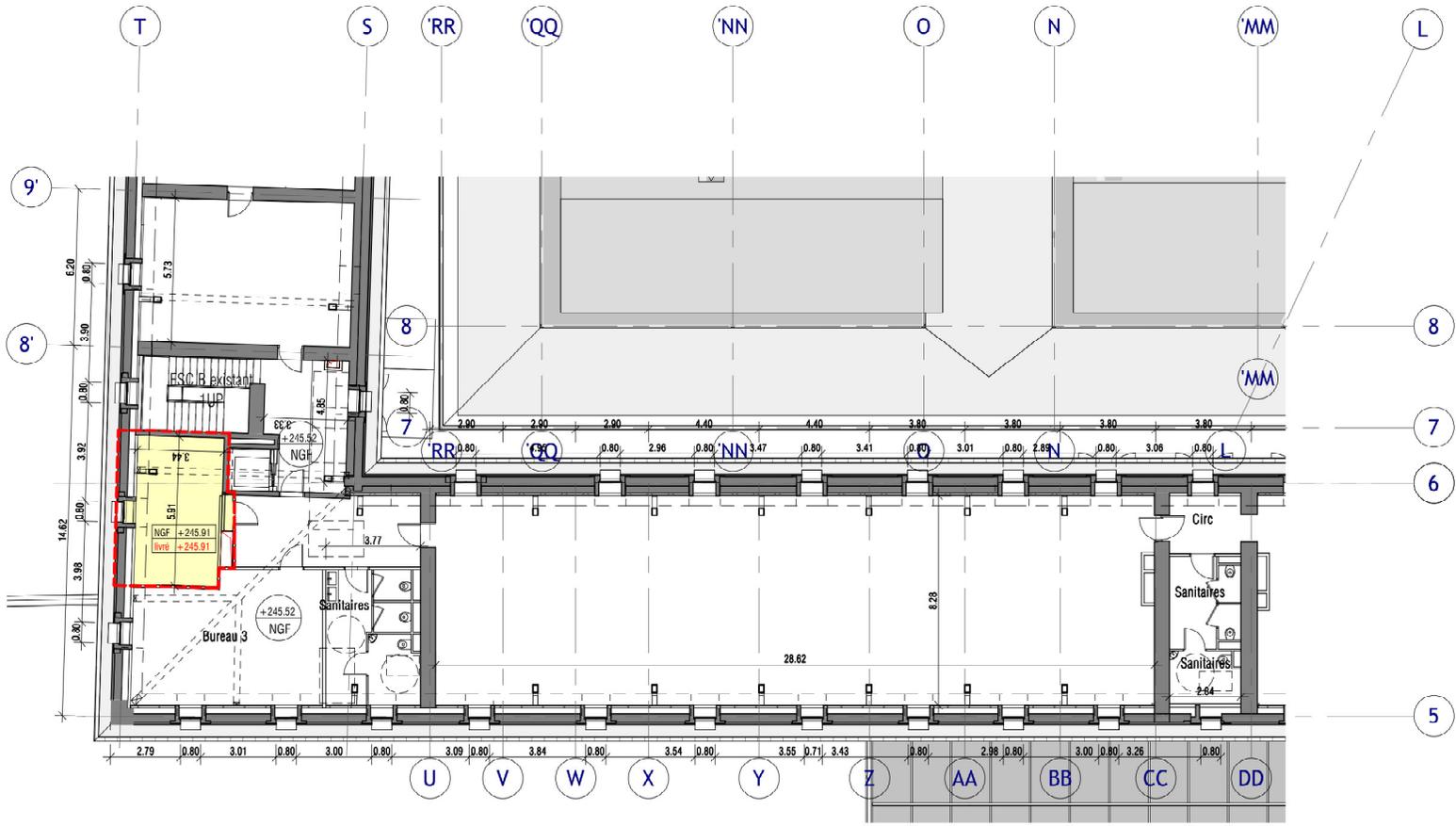


Hors mobilier des salles de cours, salles de dégustation, bureaux.  
Ces plans ne peuvent, en aucun cas, être considérés comme des plans d'exécution de travaux, ni utilisés à des fins de demandes d'autorisations administratives.

Plan du local R+2

Echelle 1 : 200

Emprise CIAP 



Hors mobilier des salles de cours, salles de dégustation, bureaux.  
Ces plans ne peuvent, en aucun cas, être considérés comme des plans d'exécution de travaux, ni utilisés à des fins de demandes d'autorisations administratives.