



Promesse Synallagmatique de Vente
par la Commune de DIJON
au profit de la société LINKCITY NORD EST

{Site : Terrain à DIJON – Pont des Tanneries}



LPA

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF

Le []

A []

Maître Laurent PAOLI, notaire associé de la société d'exercice libéral par actions simplifiée dénommée « ROCHELOIS-BESINS & ASSOCIES », titulaire d'un office notarial dont le siège est à PARIS (17^{ème} arrondissement) 22, rue Bayen, conseil du Bénéficiaire,

Avec la participation de Maître Ornella BERTHAUT, notaire à DIJON (Côte d'Or) 23, rue Jacques Cellier, conseil du Promettant,

A reçu le présent acte contenant Promesse synallagmatique de vente sous Conditions Suspensives, à la requête des Parties ci-après.

Il est tout d'abord établi le sommaire de la Promesse ainsi qu'il suit.

SOMMAIRE

1. DÉFINITIONS – INFORMATION – EQUILIBRE DU CONTRAT – INTERPRÉTATION – CONFIDENTIALITÉ – RÉOLUTION - IMPRÉVISION.....	6
1.1. Définitions.....	6
1.2. Obligation d'information.....	10
1.3. Equilibre du contrat.....	11
1.4. Interprétation.....	11
1.5. Confidentialité.....	12
1.6. Résolution – Exécution forcée en nature – Imprévision : Renonciation des Parties.....	12
2. IDENTIFICATION DES PARTIES.....	12
2.1. Promettant.....	12
2.2. Bénéficiaire.....	12
2.3. Présence – Représentation.....	12
2.3.1. Concernant le Promettant.....	12
2.3.2. Concernant le Bénéficiaire.....	13
3. EXPOSÉ.....	13
3.1. Genèse du projet.....	13
3.2. Terrain Global et Programme de Construction Global projeté.....	14
3.3. Nécessité de développer cette opération en cinq (5) Phases.....	15
3.3.1. Justifications du recours à un phasage de la Promesse.....	15
3.3.2. Phase A1 de la Promesse.....	15
3.3.3. Phase A2 de la Promesse.....	16
3.3.4. Phase A3 de la Promesse.....	16
3.3.5. Phase B de la Promesse.....	17



3.3.6. Phase D de la Promesse.....	17
3.4. Clause de rencontre s'appliquant à l'ensemble des Phases et des différentes étapes composant une Phase.....	17
3.5. Conséquences de la caducité de la Promesse concernant un Terrain au regard des quatre (4) autres Terrains.....	18
4. OBJET DU CONTRAT : PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES.....	19
5. DÉSIGNATION DES TERRAINS A1, A2, A3, B ET D.....	19
5.1. Désignation du Terrain A1.....	19
5.2. Désignation du Terrain A2.....	20
5.3. Désignation du Terrain A3.....	20
5.3.1. Documents modificatifs du parcellaire cadastral concernant les Terrains A1, A2 et A3.....	21
5.3.2. Division cadastrale à effectuer - Non application du régime des lotissements.....	21
5.4. Désignation du Terrain B.....	21
5.4.1. Documents modificatifs du parcellaire cadastral concernant le Terrain B.....	22
5.4.2. Division cadastrale à effectuer - Non application du régime des lotissements.....	22
5.5. Désignation du Terrain D.....	22
5.6. Dispositions générales s'appliquant aux cinq (5) Terrains A1, A2, A3, B et D. .23	
5.6.1. Limites de propriété – Bornage.....	23
5.6.2. Travaux à réaliser par la Ville de DIJON préalablement à la Date de Signature.....	24
5.6.3. Domanialité privé des Terrains A1, A2, A3, B et D.....	24
5.6.4. Evolution des limites de propriété des Terrains et des mètres carrés de Surface de Plancher attachés à chaque Programme de Construction.....	25
5.7. Effet relatif.....	26
6. NATURE DES DROITS TRANSMIS PAR LE PROMETTANT AU BÉNÉFICIAIRE.....	31
6.1. Transfert de propriété.....	31
6.2. Entrée en jouissance	31
7. PRIX DE VENTE.....	32
7.1. Montant des Prix de Vente	32
7.1.1. Prix de Vente Terrain A1.....	32
7.1.2. Prix de Vente Terrain A2.....	32
7.1.3. Prix de Vente Terrain A3.....	32
7.1.4. Prix de Vente Terrain B.....	33
7.1.5. Prix de Vente Terrain D.....	33
7.2. Paiement des Prix de Vente	33
7.3. Prix de Vente Ajustés à la Hausse en cas d'octroi de subventions.....	33
8. CLAUSE PÉNALE – DÉPÔT DE GARANTIE – CAUTION BANCAIRE SOLIDAIRE – POSSIBILITÉ DE VERSEMENT DE NUMÉRAIRE EN SUBSTITUTION.....	34
8.1. Clause pénale.....	34
8.2. Dépôt de garantie - Caution bancaire solidaire.....	35
8.3. Faculté du Bénéficiaire de substituer à la remise de la caution bancaire solidaire le versement d'une somme en numéraire de même montant.....	37
8.4. Versement.....	37
8.5. Mission du séquestre	38
8.6. Difficultés entre les Parties.....	38



8.7. Décharge	38
8.8. Acceptation de sa mission par le séquestre.....	38
8.9. Sanction du défaut de remise de la caution ou du versement de la somme correspondante.....	38
9. CONDITIONS DE LA PROMESSE ET DES VENTES EN CAS DE RÉITÉRATION.....	38
9.1. Garantie d'éviction.....	38
9.2. Etat du Terrain Global.....	39
9.3. Contenance des Terrains A1, A2, A3, B et D.....	39
9.4. Servitudes.....	39
9.5. Contrats – Abonnements - Assurances.....	39
9.6. Impôts - Charges - Contributions.....	40
9.7. Procédures - Injonctions	40
9.8. Absence d'infrastructures, de transformateur et de réseaux.....	41
9.9. Absence de contrat de travail.....	41
9.10. Absence d'organisation collective.....	41
10. CONDITIONS SUSPENSIVES.....	42
10.1. Principe.....	42
10.2. Identification des bénéficiaires des Conditions Suspensives.....	42
10.3. Délai de réalisation des Conditions Suspensives.....	43
10.4. Désignation des Conditions Suspensives Générales.....	43
10.4.1. Droits de préemption.....	43
10.4.2. Documents d'urbanisme.....	44
10.4.3. Servitudes conventionnelles.....	44
10.4.4. Situation hypothécaire.....	44
10.4.5. Origine de propriété trentenaire.....	44
10.4.6. Permis de construire	44
10.4.7. Etude d'impact environnemental.....	46
10.4.8. Autorisation environnementale unique.....	46
10.4.9. Plan de prévention.....	48
10.4.10. Absence d'installation classée pour la protection de l'environnement.....	48
10.4.11. Commercialisation du Programme de Construction Global.....	49
10.4.11.1. Commercialisation des locaux à destination de commerces.....	49
10.4.11.2. Commercialisation des logements locatifs sociaux.....	49
10.4.11.3. Commercialisation des logements en accession libre à la propriété à prix non maîtrisés.....	52
10.4.11.4. Commercialisation des logements en accession abordable à la propriété.....	52
10.4.12. Absence de dépassement du Surcoût.....	53
10.4.13. Déclassement par anticipation puis désaffectation des emprises dépendant du domaine public	55
10.5. Désignation des Conditions Suspensives propres aux Terrains A1, A2 et A3.....	56
10.5.1. L'acquisition concomitante des Terrains A1, A2 et A3 Complémentaires.....	56
10.6. Désignation des Conditions Suspensives propres au Terrain D.....	57
10.6.1. L'acquisition concomitante des Terrains D Complémentaires.....	57
10.7. Clause de rencontre.....	58
10.8. Autorisations particulières données par le Promettant au Bénéficiaire.....	58
11. RÉITÉRATION PAR ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE.....	59
11.1. Délai.....	59
11.2. Réitération.....	60
11.3. Carence du Bénéficiaire.....	60
11.4. Carence du Promettant.....	61



12. APPLICATION DE RÈGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES.....	61
12.1. Etat des risques et pollutions.....	61
12.1.1. Règles générales.....	61
12.1.2. Etat des risques et pollutions.....	62
12.1.3. Zone de sismicité.....	62
12.1.4. Absence de sinistre.....	62
12.2. Protection de l'environnement.....	62
12.2.1. Rappel de texte.....	62
12.2.2. Obligation générale d'élimination des déchets.....	63
12.2.3. Obligations en matière de mesure de gestion de toute pollution des sols.....	63
12.3. Obligations générale d'élimination des déchets.....	64
12.4. Déclarations du Promettant.....	64
12.4.1. Sites BASOL, BASIAS, Géorisques et Inspection des Installations Classées.....	65
12.4.2. Etudes environnementales réalisées pour le compte du Promettant.....	67
12.5. Diagnostics techniques – Etat parasite.....	67
12.6. Transformateur électrique.....	68
12.7. Archéologie préventive – Vestiges archéologiques.....	68
12.7.1. Archéologie préventive.....	68
12.7.2. Vestiges immobiliers archéologiques - Avertissement.....	68
12.8. Assainissement.....	70
13. DÉCLARATIONS DU PROMETTANT CONCERNANT LE TERRAIN GLOBAL.....	70
13.1. Gestion du Terrain Global par le Promettant.....	71
14. DÉCLARATIONS SUR LA CAPACITÉ DES PARTIES.....	71
15. STIPULATIONS DIVERSES.....	72
15.1. Faculté de substitution.....	72
15.2. Droit sur état – Publicité foncière.....	72
15.3. Régime fiscal de la vente.....	73
15.3.1. Déclarations sur les plus-values immobilières.....	73
15.3.2. Taxe sur la valeur ajoutée.....	73
15.3.3. Taxes sur les terrains devenus constructibles.....	73
15.3.4. Droits de mutation.....	73
15.4. Négociation.....	74
15.5. Election de domicile.....	74
15.6. Communications.....	74
15.7. Non application de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.....	75
15.8. Non application des articles L 312-1 à L 312-36 du Code de la consommation.....	75
15.9. Frais.....	75
15.10. Mention légale d'information.....	75
15.11. Affirmation de sincérité.....	76
15.12. Certification d'identité.....	76
15.13. Formalisme lié aux Annexes.....	76
15.14. Renvois.....	76



1. Définitions – Information – Equilibre du contrat – Interprétation – Confidentialité – Résolution - Imprévision

1.1. Définitions

Acte ou Promesse ou Présentes : désigne la présente promesse synallagmatique de vente des Terrains A1, A2, A3, B et D , en ce compris les Annexes. Précision étant faite que l'opération ne comprend pas d'emprise foncière identifiée sous l'appellation « C ».

Acte Authentique de Vente ou Vente : désigne, indistinctement, tout acte authentique de vente qui constatera la vente de l'un ou l'autre des terrains à la suite de la réalisation des Conditions Suspensives Générales et des Conditions Suspensives propres au terrain concerné.

Acte Authentique de Vente Terrain A1 (ou A2 ou A3) ou Vente Terrain A1 (ou A2 ou A3) : désigne l'acte authentique de vente qui constatera la vente du Terrain A1 (ou la vente du Terrain A2 ou la vente du Terrain A3) à la suite de la réalisation des Conditions Suspensives Générales et des Conditions Suspensives Terrain A1 (ou A2 ou A3).

Acte Authentique de Vente Terrain B ou Vente Terrain B : désigne l'acte authentique de vente qui constatera la vente du Terrain B à la suite de la réalisation des Conditions Suspensives Générales et des Conditions Suspensives Terrain B.

Acte Authentique de Vente Terrain D ou Vente Terrain D : désigne l'acte authentique de vente qui constatera la vente du Terrain D à la suite de la réalisation des Conditions Suspensives Générales et des Conditions Suspensives Terrain D.

Annexe : désigne une annexe ou les annexes à la présente Promesse. Du fait de son annexion au présent acte, les Parties conviennent qu'une telle pièce acquière le même caractère d'authenticité que si elle avait figuré intégralement dans le corps de la Promesse.

Article : désigne un ensemble de paragraphes réuni sous un même titre de la Promesse.

Bénéficiaire : désigne la société dénommée LINKCITY NORD-EST, dont la comparution figure à l'Article 2.2, qui aura la qualité d'acquéreur en cas de réitération de la Promesse.

Conditions Suspensives Générales : désigne les conditions suspensives sous lesquelles la Promesse est notamment consentie, telles qu'elles sont énoncées à l'Article 10. Ces conditions suspensives s'appliquent indifféremment à tous les Terrains.

Conditions Suspensives Terrain A1 (ou A2 ou A3) : désigne les conditions suspensives spécifiques devant se réaliser avant la signature de l'Acte Authentique de Vente du Terrain A1 (ou celle du Terrain A2 ou celle du Terrain A3).

Conditions Suspensives Terrain B : désigne les conditions suspensives spécifiques devant se réaliser avant la signature de l'Acte Authentique de Vente du Terrain B.

Conditions Suspensives Terrain D : désigne les conditions suspensives spécifiques devant se réaliser avant la signature de l'Acte Authentique de Vente du Terrain D.



Date de Signature Terrain A1 (ou A2 ou A3) : désigne la date à laquelle sera signé l'Acte Authentique de Vente constatant la réitération de la Promesse en ce qui concerne le Terrain A1 (ou le Terrain A2 ou le Terrain A3).

Date de Signature Terrain B : désigne la date à laquelle sera signé l'Acte Authentique de Vente constatant la réitération de la Promesse en ce qui concerne le Terrain B.

Date de Signature Terrain D : désigne la date à laquelle sera signé l'Acte Authentique de Vente constatant la réitération de la Promesse en ce qui concerne le Terrain D.

Frais : désigne la contribution de sécurité immobilière, la taxe de publicité foncière, les émoluments et honoraires des notaires, et plus généralement tous les frais et taxes entraînés par la signature de l'Acte Authentique de Vente. Ils seront à la charge du Bénéficiaire.

Les frais, droits, émoluments de la présente Promesse, et ceux entraînés par la constitution du dossier nécessaire à l'élaboration de la Vente, seront également supportés par le Bénéficiaire.

A titre de provision sur frais, le Bénéficiaire verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des Présentes, la somme de mille euros (1.000,00 EUR) TVA comprise, incluant les honoraires de rédaction du présent acte fixés à deux cent cinquante-deux euros (252,00 EUR) TVA comprise.

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'Acte Authentique de Vente, dans les conditions et délais prévus au présent acte.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la signature de l'Acte Authentique de Vente.

Géomètre-Expert : désigne la société dénommée SELARL MORNAND – JANIN – SCHENIRER et PIERRE, géomètre-expert à DIJON (21000) 4, avenue de la Découverte.

Jour Calendaire : désigne tous les jours de la semaine, y compris les samedi, dimanche et jour férié en France métropolitaine.

Jour Ouvré : désigne tout jour de la semaine autre qu'un samedi, dimanche ou jour férié légal.

Etant précisé, concernant les deux définitions immédiatement ci-dessus, 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 que si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des Présentes doit être donné un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le Jour Ouvré suivant.

Notaire Soussigné : désigne Maître Laurent PAOLI, notaire à PARIS (75017) 22, rue Bayen, ayant la qualité de conseil du Bénéficiaire.

Notaire Participant : désigne Maître Ornella BERTHAUT, notaire à DIJON (21000) 23, rue Jacques Cellier, ayant la qualité de conseil du Promettant.

Partie : désigne soit le Promettant soit le Bénéficiaire.



Parties : désigne ensemble le Promettant et le Bénéficiaire.

Phase A1 : désigne la phase de la Promesse dédiée au Terrain A1 faisant l'objet d'un calendrier spécifique.

Phase A2 : désigne la phase de la Promesse dédiée au Terrain A2 faisant l'objet d'un calendrier spécifique.

Phase A3 : désigne la phase de la Promesse dédiée au Terrain A3 faisant l'objet d'un calendrier spécifique.

Phase B : désigne la phase de la Promesse dédiée au Terrain B faisant l'objet d'un calendrier spécifique.

Phase D : désigne la phase de la Promesse dédiée au Terrain D faisant l'objet d'un calendrier spécifique.

Prix de Vente Global : désigne, pour le Terrain Global, le prix de vente fixé par les Parties, tel qu'il est arrêté à l'Article 7.1. Les Parties précisent que ce prix est ferme et forfaitaire, sauf l'application le cas échéant de l'Article 7.3 relatif à l'ajustement possible des Prix de Vente.

Prix de Vente Terrain A1 : désigne le prix de vente arrêté par les Parties concernant le Terrain A1.

Prix de Vente Terrain A2 : désigne le prix de vente arrêté par les Parties concernant le Terrain A2.

Prix de Vente Terrain A3 : désigne le prix de vente arrêté par les Parties concernant le Terrain A3.

Prix de Vente Terrain B : désigne le prix de vente arrêté par les Parties concernant le Terrain B.

Prix de Vente Terrain D : désigne le prix de vente arrêté par les Parties concernant le Terrain D.

Programme de Construction Global : désigne, ensemble, les Programmes de Construction A1, A2, A3, B et D qui seront développés respectivement sur les Terrains A1, A2, A3, B et D, le tout étant plus amplement développé à l'Article 3.2 ci-après.

Programme de Construction A1 : désigne le programme de construction qui sera édifié sur le Terrain A1.

Programme de Construction A2 : désigne le programme de construction qui sera édifié sur le Terrain A2.

Programme de Construction A3 : désigne le programme de construction qui sera édifié sur le Terrain A3.

Programme de Construction B : désigne le programme de construction qui sera édifié sur le Terrain B.



Programme de Construction D : désigne le programme de construction qui sera édifié sur le Terrain D.

Promettant : désigne la Commune de DIJON, dont la désignation et la représentation figurent respectivement aux Articles 2.1 et 2.3.1, qui aura la qualité de vendeur en cas de réitération de la Promesse.

Surface Habitable : désigne la surface habitable résultant de l'article R. 111-2 du Code de la construction et de l'habitation, dont les dispositions sont ci-après littéralement rapportées par extrait :

« La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. »

« Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R.111-10, logements communs et autres dépendances des logements, ni des parties de logements d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres. ».

Surface de Plancher : désigne la surface de plancher résultant de l'article R 111-22 du Code de l'urbanisme, en vigueur le jour de la délivrance du permis de construire, permettant la réalisation du Programme de Construction et dont les dispositions actuelles sont ci-après littéralement rapportées :

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher 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 outre 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. ».

Terrain Global : désigne, ensemble, les cinq (5) unités foncières distinctes, toutes situées sur la commune de DIJON (Côte d'Or) dans le quartier du Pont des Tanneries et dont la désignation plus précise figure à l'Article 3.2 ci-après.



Terrain A1 : désigne le tènement foncier sur l'emprise duquel sera édifié le Programme de Construction A1, en cas de réitération des Présentes.

Terrain A2 : désigne le tènement foncier sur l'emprise duquel sera édifié le Programme de Construction A2, en cas de réitération des Présentes.

Terrain A3 : désigne le tènement foncier sur l'emprise duquel sera édifié le Programme de Construction A3, en cas de réitération des Présentes.

Terrain A1 Complémentaire : désigne deux (2) emprises foncières, l'une appartenant à la société ORVITIS d'une contenance de 93 m² environ et l'autre appartenant à la société ICF d'une contenance de 1.457 m² environ sur le plan ci-annexé. Ces tènements devront être acquis concomitamment au Terrain A1.

Terrain A2 Complémentaire : désigne une emprise foncière appartenant à la société ORVITIS d'une contenance de 3.728 m² environ sur le plan ci-annexé. Ce tènement devra être acquis concomitamment au Terrain A2.

Terrain A3 Complémentaire : désigne une emprise foncière appartenant à la société ORVITIS d'une contenance de 1.474 m² environ sur le plan ci-annexé. Ce tènement devra être acquis concomitamment au Terrain A3.

Terrain B : désigne le tènement foncier sur l'emprise duquel sera édifié le Programme de Construction B, en cas de réitération des Présentes.

Terrain D : désigne le tènement foncier sur l'emprise duquel sera édifié le Programme de Construction D, en cas de réitération des Présentes.

Terrains D Complémentaires : désigne deux (2) emprises foncières appartenant respectivement aux consorts AFONSO d'une part et à Madame BELLUS ainsi que la Commune de DIJON d'autre part d'une contenance la première de 835 m² environ et la seconde de 350 m² environ sur le plan ci-annexé. Ces tènements devront être acquis concomitamment au Terrain D.

Ces définitions ne sont pas limitatives. D'autres définitions pourront être données par les Parties dans le corps de la Promesse ; elles auront la même force contractuelle.

1.2. Obligation d'information

Dans la perspective de la conclusion de la Promesse, les Parties déclarent qu'elles ont respecté l'exigence de bonne foi prévue aux articles 1104 et 1112 du Code civil.

A ce titre, chacune des Parties affirme avoir porté à la connaissance de l'autre toutes les informations dont elle disposait conformément à l'article 1112-1 du Code civil.

Cette obligation de bonne foi et d'information s'est matérialisée, concernant le Promettant, par la mise à la disposition du Bénéficiaire et de ses conseils, au moyen d'envois de mails successifs, d'un ensemble de documents et informations relatifs à l'opération.

Enfin, chacune des Parties acceptent que toute information afférente à cette opération lui soit adressée aux adresses figurant à l'Article 14.4.



1.3. Equilibre du contrat

Les Parties déclarent que l'Acte a été précédé de l'envoi de projets dont les conditions particulières et générales ont été librement négociées entre elles.

A ce titre, elles rappellent que l'équilibre de ce contrat doit s'apprécier globalement et que toute clause susceptible de générer un quelconque avantage à l'un des contractants est soit contre balancé par une ou plusieurs autres dispositions soit due aux spécificités du Terrain et du Programme de Construction.

Aussi, les Parties considèrent, au regard de ce qui vient d'être déclaré, avoir conclu ce contrat de gré à gré, aucune clause ne créant un déséquilibre significatif dès lors que les droits et obligations de chacune d'entre elles font l'objet d'une appréciation globale et adaptée aux spécificités du Programme de Construction.

1.4. Interprétation

Il est convenu entre les Parties que les stipulations de la Promesse font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourrait exister entre elles, du fait de tout échange de courriers ou de la conclusion de tout acte antérieurement à ce jour.

Les annexes des Présentes font partie intégrante de la Promesse et produiront les mêmes effets.

Les engagements souscrits et les déclarations faites dans le présent acte seront toujours indiqués comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

Dans l'acte, sauf précision contraire expresse, toute référence faite à un article ou paragraphe, ou à une annexe, se comprend comme référence faite à un article ou paragraphe de la présente promesse ou à une annexe de celle-ci.

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.

L'emploi des expressions « notamment », « y compris », « en particulier » ou de toute expression similaire ne saurait être interprété que comme ayant pour objet d'introduire un exemple illustrant le concept considéré et non comme attribuant un caractère exhaustif à l'énumération qui le suit.

Jusqu'à la date de signature de l'Acte Authentique de Vente, les relations entre les Parties sont régies par les stipulations de la Promesse.

Postérieurement à cette date, les relations entre les Parties seront régies par l'Acte Authentique de Vente.

Il est précisé que s'il existe des contradictions entre les stipulations de la Promesse et de l'Acte Authentique de Vente, les stipulations de l'Acte Authentique de Vente prévaudront.



1.5. Confidentialité

Le Notaire Soussigné rappelle aux Parties les dispositions de l'article 1112-2 du Code civil :

« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions de droit commun. ».

1.6. Résolution – Exécution forcée en nature – Imprévision : Renonciation des Parties

De convention spéciale entre les Parties, celles-ci renoncent à la faculté de mettre en œuvre les dispositions figurant aux articles 1195, 1222 alinéa 1^{er} et 1223 du Code civil et à se prévaloir d'une disproportion manifeste pour s'exonérer de l'article 1221 du Code civil.

Elles renoncent également à la mise en œuvre des articles 1224 à 1230 du Code civil et au prononcé de la résolution de l'Acte Authentique de Vente, en cas de réitération du présent contrat, par un autre moyen que la délivrance d'une décision de justice.

Les Parties déclarent, en outre, qu'en cas de réitération, l'Acte Authentique de Vente ne relèvera d'aucun groupe de contrats nécessaires à la réalisation d'une même opération au sens de l'article 1186 du Code civil, de sorte qu'elle sera indépendante, sur le plan de la validité et de l'exécution de tout autre contrat ainsi que de l'acte authentique de vente qui constatera la réitération de cette promesse.

2. Identification des Parties

2.1. Promettant

La Commune de DIJON, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Côte d'Or, ayant son siège en l'Hôtel de Ville de DIJON lequel est situé Place de la Libération, identifiée au SIREN sous le numéro 212 102 313, mais non immatriculée au Registre du commerce et des sociétés.

2.2. Bénéficiaire

La société dénommée LINKCITY NORD-EST, société en nom collectif dont le siège social est à NANCY (54000) 35, avenue du XXème Corps, identifiée au SIREN sous le numéro 378 686 950 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de NANCY.

2.3. Présence – Représentation

2.3.1. Concernant le Promettant

La Commune de DIJON est représentée par Monsieur Georges MAGLICA, Adjoint aux finances de la Commune, domicilié en l'Hôtel de Ville, agissant en exécution d'une délibération du conseil municipal en date du [_____], dont une copie certifiée exécutoire est ci-annexée.



Le représentant de la Commune déclare :

- que cette délibération a été précédée d'un avis délivré par la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) en date du 25 février 2019 conformément aux dispositions de l'article L 2241-1 alinéa 3 du Code général des collectivités territoriales. Une copie de cet avis est ci-annexée.

- que cette délibération a fait l'objet d'un affichage en mairie le [] portée au recueil des actes administratifs et a été transmise en préfecture le [] ;

- que cette délibération n'a fait à ce jour l'objet ni d'un recours, ni d'un retrait, ni d'un déféré préfectoral ;

- que le délai de deux mois prévu par L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales pour intenter un recours devant le Tribunal administratif n'étant pas expiré, cette délibération est devenue exécutoire mais n'est pas devenue définitive.

Le caractère définitif de cette délibération constitue une Condition Suspensive visée à l'Article 10.4.11.

2.3.2. Concernant le Bénéficiaire

La société dénommée LINKCITY NORD-EST est représentée par M[], domicilié au siège de ladite société, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Philippe JOUY, aux termes de la procuration sous seing privé en date du [] dont l'original est ci-annexé.

Ledit Monsieur Philippe JOUY, domicilié au siège de ladite société, agissant lui-même en qualité de gérant de ladite société, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération de l'assemblée générale ordinaire des associés de ladite société en date du 23 mai 2016 dont une copie est ci-annexée.

* * * * *

Les Parties ont, en premier lieu, exposé ce qui suit.

3. Exposé

3.1. Genèse du projet

Le Bénéficiaire a, au cours du mois de mars 2017, pris l'initiative de solliciter une rencontre avec les services de la mairie de DIJON afin de proposer le développement d'un projet urbain réunissant divers acteurs sur le thème de l'agriculture en ville.

La ville de DIJON ayant manifesté un intérêt certain pour une telle programmation, la société LINKCITY NORD-EST a poursuivi sa réflexion sur la conception d'une telle opération et a formulé une proposition de développement au cours du mois de janvier 2018.

Celle-ci ayant recueilli l'assentiment de la collectivité, les Présentes sont la matérialisation juridique des accords intervenus entre les Parties.



3.2. Terrain Global et Programme de Construction Global projeté

Le Bénéficiaire a pour objectif de réaliser le Programme de Construction Global sur plusieurs unités foncières voisines mais pas toutes limitrophes, toutes situées à DIJON dans le quartier dit du Pont des Tanneries.

Cinq (5) tènements fonciers distincts ont été identifiés par les Parties et sont, chacun, délimités sur un plan ci-annexé établi par le Géomètre-Expert et daté du 14 décembre 2018.

Le Programme de Construction Global développera une Surface de Plancher d'environ 32.130 m² et se composera de divers ouvrages ayant les destinations suivantes :

- Activités, commerces : 400 m² environ ;
- Logements familiaux en accession libre à la propriété : 12.565 m² environ ;
- Logement familiaux abordables : 6.283 m² environ ;
- Logements familiaux locatifs sociaux : 6.282 m² environ ;
- Programme hôtelier et/ou auberge de jeunesse : 2.200 m² environ ;
- Résidence gérée pour séniors : 4.400 m² environ.

A ce stade de la conception du Programme de Construction Global, le Bénéficiaire projette de développer :

Sur le Terrain A1 :

Ilots 1 et 3 : 14.400 m² environ de Surface de Plancher
 + Une darse prolongée par un axe piéton Est Ouest, la darse permettant d'assurer l'écoulement des eaux en provenance des canaux de Guise,
 + une voirie nouvelle Nord Sud et la réfection des avoisinants,
 + une partie d'un parking silo et aérien permettant d'accueillir tout ou partie des besoins des Terrains A1, A2, A3 et B. La dalle haute de ce parking silo aura une portance permettant de supporter la pratique d'activités agricoles en toiture et sera raccordée pour assurer la desserte en fluides afin de permettre son exploitation,
 + une halle (précision étant faite que le Bénéficiaire ne devra pas prévoir d'accueillir au sein de cette halle de moyennes surfaces alimentaires et notamment pas de superette).

Sur le Terrain A2 :

Ilots 4 et 5 : 8.700 m² environ de Surface de Plancher
 + une voirie nouvelle Nord Sud,
 + une ferme et ses espaces maraichers.
 + une partie d'un parking silo et aérien permettant d'accueillir tout ou partie des besoins des Terrains A1, A2, A3 et B. La dalle haute de ce parking silo aura une portance permettant de supporter la pratique d'activités agricoles en toiture et sera raccordée pour assurer la desserte en fluides afin de permettre son exploitation.

Sur le Terrain A3 :

Ilots 6 et 7 : 6.200 m² environ de Surface de Plancher
 + une voirie nouvelle Nord Sud terminée par une raquette de retournement permettant notamment la circulation des véhicules de secours et d'enlèvement des ordures ménagères.

Sur le Terrain B :

Ilot B : 1.500 m² environ de Surface de Plancher



Sur le Terrain D :

Ilot D : 1.330 m² environ de Surface de Plancher
 + un modelage des berges de l'Ouche et la création d'un cheminement piéton le long de l'Ouche,
 + un cheminement doux le long des maisons et de la rue de l'île, à la façon d'une passerelle.

Niveau de performance énergétique s'agissant des locaux locatifs sociaux

Le Bénéficiaire déclare que les logements locatifs sociaux dépendant du Programme de Construction seront réalisés en conformité avec le niveau de performance énergétique RT2012 – 20 %.

3.3. Nécessité de développer cette opération en cinq (5) Phases

3.3.1. Justifications du recours à un phasage de la Promesse

Les Parties conviennent que la Promesse doit faire l'objet d'une réitération en plusieurs phases notamment pour les raisons suivantes :

- Le Programme de Construction Global représente environ 32.130 m² de Surface de Plancher qui ne peuvent pas être absorbés par le marché dijonnais dans un même élan de commercialisation au risque de porter atteinte à l'équilibre du marché local au préjudice d'ailleurs de tous les acteurs privés comme publics concernés ;
- Les agréments, prêts aidés par l'Etat, subventions et garanties des collectivités publiques ne pourront pas être tous octroyés sur une même année ;
- Le calendrier de réalisation des Conditions Suspensives est trop disparate pour qu'il y ait un intérêt des Parties à figer le développement d'une partie du projet en attendant la réalisation des Conditions Suspensives propres à d'autres secteurs du Programme de Construction Global.

Celles-ci sont donc convenues de décomposer le calendrier de la Promesse en cinq (5) phases, dénommées Phase A1, Phase A2, Phase A3, Phase B et Phase D dans les termes ci-après.

3.3.2. Phase A1 de la Promesse

Le calendrier prévisionnel de la Phase A1 de la Promesse est le suivant :

N°	Evènements	Dates ou délais
1	Point de départ de la Phase A1	Ce jour.
2	Dépôt du dossier de demande de permis de construire le Programme de Construction A1	1er trimestre 2020
3	Réalisation des Conditions Suspensives Terrain A1	2 ^{ème} trimestre 2021
4	Date de Signature du Terrain A1	2 ^{ème} trimestre 2021



3.3.3. Phase A2 de la Promesse

Le calendrier prévisionnel de la Phase A2 de la Promesse est le suivant :

N°	Evènements	Dates ou délais
1	Point de départ de la Phase A2	Le jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente Terrain A1 ; le Bénéficiaire se fait fort d'anticiper les démarches de Permis de Construire ainsi qu'il est indiqué ci-dessous, pour permettre un meilleur enchaînement des phases
2	Dépôt du dossier de demande de permis de construire le Programme de Construction A2	2 ^{ème} semestre 2020
3	Réalisation des Conditions Suspensives Terrain A2	1 ^{er} semestre 2022
4	Date de Signature du Terrain A2	1 ^{er} semestre 2022

3.3.4. Phase A3 de la Promesse

Le calendrier prévisionnel de la Phase A3 de la Promesse est le suivant :

N°	Evènements	Dates ou délais
1	Point de départ de la Phase A3	Le jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente Terrain A2; le Bénéficiaire se fait fort d'anticiper les démarches de Permis de Construire ainsi qu'il est indiqué ci-dessous, pour permettre un meilleur enchaînement des phases
2	Dépôt du dossier de demande de permis de construire le Programme de Construction A3	2 ^{ème} semestre 2021
3	Réalisation des Conditions Suspensives Terrain A3	1 ^{er} semestre 2023
4	Date de Signature du Terrain A3	1 ^{er} semestre 2023



3.3.5. Phase B de la Promesse

Le calendrier prévisionnel de la Phase B de la Promesse est le suivant :

N°	Evènements	Echéances
1	Point de départ de la Phase B	Le jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente Terrain A2 ; le Bénéficiaire se fait fort d'anticiper les démarches de Permis de Construire ainsi qu'il est indiqué ci-dessous, pour permettre un meilleur enchaînement des phases
2	Dépôt du dossier de demande de permis de construire le Programme de Construction B	2 ^{ème} semestre 2021
3	Réalisation des Conditions Suspensives Terrain B	1 ^{er} semestre 2023
4	Date de Signature du Terrain B	1 ^{er} semestre 2023

3.3.6. Phase D de la Promesse

Le calendrier prévisionnel de la Phase D de la Promesse est le suivant :

N°	Evènements	Echéances
1	Point de départ de la Phase D	Le plus tardif entre le jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente Terrain B et Terrain A3
2	Dépôt du dossier de demande de permis de construire le Programme de Construction D	Dans l'année qui suit l'échéance n° 1 ci-dessus
3	Réalisation des Conditions Suspensives Terrain D	Dans les deux ans qui suivent l'échéance n° 2 ci-dessus
4	Date de Signature du Terrain D	Dans les deux ans qui suivent l'échéance n° 2 ci-dessus

Précisions s'appliquant aux cinq (5) calendriers prévisionnels ci-dessus

- les dates et échéances de chaque calendrier sont indiquées pour parfaire l'information du Promettant mais seront sujettes à des évolutions en fonction des aléas que pourra subir ce projet ;
- l'expiration de chacun de ces délais constitue le point de départ d'une clause de rencontre entre les Parties ainsi qu'il sera dit ci-dessous ;
- jusqu'à la Date de Signature du Terrain concerné, le Bénéficiaire s'oblige à tenir informé le Promettant de la réalisation de la Phase correspondante et de la survenance des évènements ci-dessus ;
- les échéances ci-dessus sont sujettes, le cas échéant, à prorogation en cas de mise en œuvre des dispositions figurants aux Articles 3.4 et/ou 10.

3.4. Clause de rencontre s'appliquant à l'ensemble des Phases et des différentes étapes composant une Phase



En cas de non réitération de tout ou partie de l'une et/ou l'autre des dispositions figurant à l'Article 3.3 ci-dessus, et/ou en cas de non respect d'une des échéances intermédiaires, l'évènement considéré n'entraînera pas la caducité de la Promesse mais sera constitutif automatiquement d'un délai complémentaire que les Parties entendent mettre dès à présent en œuvre pour se rencontrer à l'initiative de la Partie la plus diligente avec pour objectif d'envisager toute solution de substitution satisfaisant aux intérêts des deux Parties. A défaut d'accord dans les quatre-vingt-dix (90) Jours Calendaires qui suivront la saisie d'une Partie par l'autre à ce sujet, l'évènement en cause sera considéré comme non réalisé et la Promesse sera caduque de plein droit sans indemnité ou dommages et intérêts quelconques de part ni d'autre, sauf la libre faculté pour le Bénéficiaire de renoncer expressément dans le même délai au bénéfice total ou partiel de cette disposition pour autant qu'il soit en mesure d'y renoncer sans l'accord du Promettant.

3.5. Conséquences de la caducité de la Promesse concernant un Terrain au regard des quatre (4) autres Terrains

En préambule, les principes suivants sont énoncés :

- Pour des raisons de faisabilité technique, les Phases A1, A2 et A3 doivent être obligatoirement développées dans cet ordre ;
- Les Phases B et D ne sont pas de dimension suffisante pour être économiquement viables, sauf à être développées à la suite des Phases A1, A2 puis A3. Il en résulte que dès lors que l'une ou l'autre des Phases A1, A2 ou A3 ne se réalisera pas, la Promesse sera automatiquement caduque, si bon semble au Bénéficiaire, pour les Terrains B et/ou D.

Si la Promesse est caduque concernant la Phase A1, la Promesse dans son ensemble sera caduque.

Si la Promesse concernant la Phase A1 est réalisée mais qu'elle est caduque concernant la Phase A2, la Promesse sera caduque concernant les seuls Terrains A2, A3, B et D.

Si la Promesse concernant les Phases A1 et A2 est réalisée mais qu'elle est caduque concernant la Phase A3, la Promesse sera caduque concernant les seuls Terrains A3, B et D.

Si la Promesse est caduque concernant la Phase B et/ou la Phase D alors que la Promesse concernant les Phases A1, A2 et A3 est déjà réalisée, la Promesse ne sera automatiquement caduque que concernant le Terrain correspondant à la Phase non réalisée (B et/ou D).

Il est toutefois précisé que cette caducité interviendra uniquement si bon semble au Bénéficiaire et ce sans indemnité ou dommages et intérêts quelconques de part ni d'autre et ce pour quelque raison que ce soit.

En cas de caducité de la Promesse pour un Terrain considéré, le Promettant recouvrera alors son entière liberté de disposer du ou des Terrain(s) concerné(s) par cette caducité et le ou les autre(s) qui suivrai(en)t le même sort ainsi qu'il est dit ci-dessus et devra restituer sans délai au Bénéficiaire tout original de caution bancaire qui lui aurait été antérieurement remis ainsi que toute somme versée en garantie du paiement de toute clause pénale qui serait due.

Ceci exposé, il est passé aux conventions objet des Présentes.



Etant convenu entre les Parties, à titre liminaire, que le présent exposé fait partie intégrante de la Promesse et produira les mêmes effets.

4. Objet du contrat : Promesse synallagmatique de vente sous Conditions Suspensives

Le Promettant s'engage irrévocablement à vendre, sous les seules charges et conditions des présentes, chacun des cinq (5) terrains dénommés Terrain A1, Terrain A2, Terrain A3, Terrain B et Terrain D, au Bénéficiaire, qui s'engage irrévocablement à les acquérir.

La présente promesse synallagmatique de vente lie les Parties de manière irrévocable, conformément aux dispositions de l'article 1589 du Code civil, sous réserve toutefois de la réalisation des Conditions Suspensives ci-après.

Néanmoins, les Parties conviennent que, par dérogation aux dispositions de l'article 1583 du Code civil et nonobstant la réalisation desdites Conditions Suspensives, le transfert de propriété de chacun des cinq (5) terrains, dénommés Terrain A1, Terrain A2, Terrain A3, Terrain B et Terrain D, sera reporté au jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente de l'emprise correspondante.

En cas de non réalisation de l'une des Conditions Suspensives ou de non exécution par le Promettant de l'une de ses obligations aux termes des présentes, et sauf pour la personne bénéficiaire de cette disposition non satisfaite de renoncer à s'en prévaloir, la Promesse sera caduque de plein droit dans les limites prévues ci-dessus à l'Article 3.4, sans préjudice le cas échéant de la mise en œuvre des dispositions figurant à l'Article 8.

5. Désignation des Terrains A1, A2, A3, B et D

5.1. Désignation du Terrain A1

Sur la commune de DIJON (21000) une unité foncière à constituer bordée par la rue Bassano, la rue Jérôme Marlet, le quai Etienne Bernard, la voie ferrée et le chemin du Bief d'une superficie au sol de 12.075 m² à détacher

a) des parcelles cadastrées comme suit :

Section	Numéro	Lieu-dit	Surface
DK	11p	Rue de l'île	00 ha 08 a 73 ca
DK	26	Quai Etienne Bernard	00 ha 01 a 34 ca
DK	27	Quai Etienne Bernard	00 ha 01 a 70 ca
DK	28	9 rue Bassano	00 ha 09 a 93 ca
DK	29	7 rue Bassano	00 ha 04 a 27 ca
DK	30	Rue Bassano	00 ha 02 a 09 ca
DK	31	4 rue Hugues Aubriot	00 ha 01 a 38 ca
DK	32	Rue Hugues Aubriot	00 ha 00 a 66 ca
DK	34p	Rue Bassano	00 ha 03 a 08 ca
DK	35p	Rue Bassano	00 ha 01 a 45 ca
DK	37p	2 rue Hugues Aubriot	00 ha 02 a 17 ca
DK	43p	Rue Hugues Aubriot	00 ha 48 a 13 ca
DK	44p	Rue Hugues Aubriot	00 ha 01 a 70 ca
DK	45p	Rue Hugues Aubriot	00 ha 56 a 15 ca
DK	130p	Rue de l'île	00 ha 01 a 46 ca
DK	131p	9 rue Hugues Aubriot	00 ha 10 a 41ca
DK	140p	29C rue de l'île	00 ha 02 a 56 ca



b) et de parties des voies suivantes, dépendant actuellement du domaine viaire de la Commune :

- rue Hugues Aubriot,
- rue Bassano,
- rue Jérôme Marlet,
- et quai Etienne Bernard.

Sont ci-annexés un extrait du plan cadastral ainsi que le plan s'intitulant « Projet de division » établi le 14 décembre 2018 par le Géomètre-Expert et figurent sur un fond bleu l'emprise du Terrain A1.

Tel que ledit Terrain A1 se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux Présentes.

5.2. Désignation du Terrain A2

Sur la commune de DIJON (21000) une unité foncière à constituer bordée par la voie ferrée et le chemin du Bief d'une superficie au sol de 9.802,50 m² à détacher :

a) des parcelles cadastrées comme suit :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
DK	34p	Rue Bassano	00 ha 03 a 08 ca
DK	35p	Rue Bassano	00 ha 01 a 45 ca
DK	36	Rue Jérôme Marlet	00 ha 00 a 45 ca
DK	37p	2 rue Hugues Aubriot	00 ha 02 a 17 ca
DK	38	1 rue Hugues Aubriot	00 ha 14 a 06 ca
DK	41p	L'île	00 ha 25 a 75 ca
DK	43p	Rue Hugues Aubriot	00 ha 48 a 13 ca
DK	44p	Rue Hugues Aubriot	00 ha 01 a 70 ca
DK	45p	Rue Hugues Aubriot	00 ha 56 a 15 ca
DK	118	L'île	00 ha 07 a 82 ca
DK	119	L'île	00 ha 07 a 81 ca
DK	123p	33C rue de l'île	00 ha 07 a 97 ca
DK	140p	29C rue de l'île	0 a 02 a 56 ca

b) et de parties des voies suivantes, dépendant actuellement du domaine viaire de la Commune :

- rue Hugues Aubriot,
- rue Bassano,
- et rue Jérôme Marlet.

Sont ci-annexés un extrait du plan cadastral ainsi que le plan s'intitulant « Projet de division » établi le 14 décembre 2018 par le Géomètre-Expert et figurent sur un fond violet l'emprise du Terrain A2.

Tel que ledit Terrain A2 se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux Présentes.

5.3. Désignation du Terrain A3



Sur la commune de DIJON (21000) une unité foncière à constituer bordée par la voie ferrée et le chemin du Bief d'une superficie au sol de 4.666 m² à détacher des parcelles cadastrées comme suit :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
DK	41p	L'île	00 ha 25 a 75 ca
DK	43p	Rue Hugues Aubriot	00 ha 48 a 13 ca
DK	56p	L'île	00 ha 23 a 27 ca
DK	123p	33C rue de l'île	00 ha 07 a 97 ca

Sont ci-annexés un extrait du plan cadastral ainsi que le plan s'intitulant « Projet de division » établi le 14 décembre 2018 par le Géomètre-Expert et figurent sur un fond vert l'emprise du Terrain A3.

Tel que ledit Terrain A3 se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux Présentes.

5.3.1. Documents modificatifs du parcellaire cadastral concernant les Terrains A1, A2 et A3

Le Bénéficiaire fera établir, à ses frais, par le Géomètre-Expert préalablement à l'Acte Authentique de Vente Terrain A1 les documents modificatifs du parcellaire cadastral à l'effet de diviser les parcelles énumérées aux Articles 5.1, 5.2 et 5.3 ci-dessus en un certain nombre de nouvelles parcelles dont une partie constituera le Terrain A1, le surplus restant la propriété du Promettant.

Lesdits documents modificatifs du parcellaire cadastral feront l'objet d'une publication au service de la publicité foncière compétent à la diligence dudit Géomètre-Expert, préalablement à la publication de l'Acte Authentique de Vente Terrain A1.

Il en sera de même s'agissant des Terrains A2 et A3 préalablement à la signature respectivement de l'Acte Authentique de Vente A2 et A3 puis de leur publicité foncière.

5.3.2. Division cadastrale à effectuer - Non application du régime des lotissements

En application des dispositions de l'article R. 442-1 a) du Code de l'urbanisme, les Terrains A1, A2 et A3 proviendront, chacun, du détachement d'une unité foncière plus importante appartenant au Promettant, mais ledit détachement ne constituera pas un lotissement dans la mesure où cette division sera effectuée au profit d'un acquéreur qui aura obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle préalablement à la division foncière.

5.4. Désignation du Terrain B

Sur la commune de DIJON (21000) une unité foncière, bordée par la rue de l'île et le chemin du Bief :

a) à détacher des parcelles cadastrées comme suit :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
DK	127p	23 rue de l'île	00 ha 08 a 53 ca
DK	128p	25B rue de l'île	00 ha 00 a 32 ca
DK	130p	Rue de l'île	0 a 01 a 46 ca



b) et de partie du quai Etienne Bernard, dépendant actuellement du domaine viaire de la Commune.

Sont ci-annexés un extrait du plan cadastral ainsi que le plan s'intitulant « Projet de division » établi le 14 décembre 2018 par le Géomètre-Expert et figurent sur un fond jaune l'emprise du Terrain B.

Tel que ledit Terrain B se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux Présentes.

5.4.1. Documents modificatifs du parcellaire cadastral concernant le Terrain B

Le Bénéficiaire fera établir, aux frais du Bénéficiaire, par le Géomètre-Expert préalablement à l'Acte Authentique de Vente Terrain B les documents modificatifs du parcellaire cadastral à l'effet de diviser les parcelles énumérées à l'Article 5.4 ci-dessus en un certain nombre de nouvelles parcelles dont une partie constituera le Terrain B, le surplus restant la propriété du Promettant.

Lesdits documents modificatifs du parcellaire cadastral feront l'objet d'une publication au service de la publicité foncière compétent à la diligence dudit Géomètre-Expert, préalablement à la publication de l'Acte Authentique de Vente Terrain B.

5.4.2. Division cadastrale à effectuer - Non application du régime des lotissements

En application des dispositions de l'article R. 442-1 a) du Code de l'urbanisme, le Terrain B proviendra du détachement d'une unité foncière plus importante appartenant au Promettant, mais ledit détachement ne constituera pas un lotissement dans la mesure où cette division sera effectuée au profit d'un acquéreur qui aura obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle préalablement à la division foncière.

5.5. Désignation du Terrain D

Sur la commune de DIJON (21000) deux (2) unités foncières, bordées par le cours d'eau dénommé l'Ouche et la rue de l'île, cadastrées comme suit :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
DK	61	Rue de l'île	00 ha 11 a 33 ca
DK	63	28 rue de l'île	00 ha 08 a 89 ca
DK	64	26 rue de l'île	00 ha 08 a 35 ca
DK	65	24 rue de l'île	00 ha 02 a 53 ca
DK	66	Rue de l'île	00 ha 02 a 58 ca
DK	67	Rue de l'île	00 ha 06 a 49 ca
DK	68	14 rue de l'île	00 ha 04 a 80 ca
DK	69	Rue de l'île	00 ha 01 a 60 ca
DK	70	6 rue de l'île	00 ha 02 a 91 ca
DK	71	4 rue de l'île	00 ha 02 a 17 ca
DK	72	Rue de l'île	00 ha 01 a 28 ca

Sont ci-annexés un extrait du plan cadastral ainsi que le plan s'intitulant « Projet de division » établi le 14 décembre 2018 par le Géomètre-Expert et figurent sur un fond orange l'emprise du Terrain D.



Tel que ledit Terrain D se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux Présentes.

5.6. Dispositions générales s'appliquant aux cinq (5) Terrains A1, A2, A3, B et D

5.6.1. Limites de propriété – Bornage

Il est rappelé ci-après les dispositions des articles L. 115-4 et L. 115-5 du Code de l'urbanisme, savoir :

Article L.115-4 du Code de l'urbanisme

« Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif dudit terrain résulte d'un bornage. Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat. ».

Article L.115-5 du Code de l'urbanisme

« Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur du terrain peut intenter l'action en nullité sur le fondement de l'absence de l'une ou l'autre mention visée au premier alinéa selon le cas, avant l'expiration du délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. La signature de cet acte authentique comportant ladite mention entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre l'action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de cette mention. ».

Le Promettant déclare que les limites des Terrains A1, A2, A3, B et D ne font l'objet d'aucun litige amiable ou contentieux, ni d'aucune revendication ou contestation et qu'aucun bornage n'a été effectué, lesdits Terrains n'étant ni des lots de lotissement ni issus d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.



Le Bénéficiaire entend se réserver la possibilité d'entreprendre, à ses frais exclusifs, toutes démarches permettant la régularisation, le cas échéant préalablement au dépôt du dossier de demande de permis de construire, de tout procès-verbal de bornage établissant la délimitation contradictoire de l'un ou l'autre des Terrains A1, A2, A3, B ou D d'avec toutes les parcelles contiguës.

A cet égard, si le Bénéficiaire engageait une telle démarche, ledit procès-verbal devra confirmer les limites de propriété connues telles qu'elles résultent du présent acte et des Annexes.

Le Promettant confère tous pouvoirs au Bénéficiaire afin de lui permettre de faire établir, aux frais de ce dernier, tous plans de géomètre, relevés de mitoyennetés et d'héberge, ainsi que tout mesurage de l'un ou l'autre des Terrains A1, A2, A3, B ou D.

Le Promettant s'oblige à signer, à première demande du Bénéficiaire, tout procès-verbal de bornage et toute réquisition de division qu'aurait fait établir le Bénéficiaire.

5.6.2. Travaux à réaliser par la Ville de DIJON préalablement à la Date de Signature

Sous réserve que le conseil municipal de la Commune de DIJON donne son accord ainsi que cela est prévu aux termes d'une Condition Suspensive ci-après, le Promettant s'engage à ce que les travaux et prestations suivants soient réalisés, à ses frais et sous sa maîtrise d'ouvrage, préalablement à la Date de Signature de chacun des Terrains A1, A2, A3, B et D et en considération d'un calendrier adapté aux cinq (5) Phases correspondantes :

- Travaux de concessionnaires jusqu'en limite de parcelle afin que le réseau de chaleur desserve le Programme de Construction Global.

5.6.3. Domanialité privé des Terrains A1, A2, A3, B et D

Le Promettant déclare et garantit que le Terrain Global dépend de son domaine privé à l'exception des emprises figurant sur un plan ci-annexé établi par le Géomètre-Expert s'intitulant « *Projet de déclassement des emprises publiques* » et daté du 14 décembre 2018 lequel fait figurer sur un fonds de couleur jaune les emprises dépendant de son domaine public.

Il est, en préambule, rappelé les dispositions de l'article L 3112-4 du Code général de la propriété des personnes publiques :

« Un bien relevant du domaine public peut faire l'objet d'une promesse de vente ou d'attribution d'un droit réel civil dès lors que la désaffectation du bien concerné est décidée par l'autorité administrative compétente et que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation permettant le déclassement ne prenne effet que dans un délai fixé par la promesse.

A peine de nullité, la promesse doit comporter des clauses précisant que l'engagement de la personne publique propriétaire reste subordonné à l'absence, postérieurement à la formation de la promesse, d'un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté qui imposerait le maintien du bien dans le domaine public.

La réalisation de cette condition pour un tel motif ne donne lieu à indemnisation du bénéficiaire de la promesse que dans la limite des dépenses engagées par lui et profitant à la personne publique propriétaire. ».



Suivant décision du conseil municipal de la Commune de DIJON en date du [____], il a été prononcé le principe de la désaffectation et du déclassement des emprises concernées sur le Terrain Global afin de satisfaire aux nécessités résultant de l'usage direct du public de ces emprises.

Est érigée en condition suspensive la décision devenue définitive à prendre par le conseil municipal de la Commune de DIJON constatant la désaffectation de ces emprises puis leur déclassement en application des dispositions prévues à l'article L. 3112-4 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Le Promettant rappelle au Bénéficiaire que son engagement de désaffectation et déclassement est subordonné à l'absence d'un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté qui imposerait le maintien du bien dans le domaine public.

Disposition particulière concernant les canaux de Guise

Le Promettant déclare et garantit :

- que la partie Ouest du Terrain A1 est traversée par un canal dénommé Canal de Guise ;
- que ce canal ne dépend pas de son domaine public fluvial au sens des articles L 2111-10 et L 2111-12 du Code général de la propriété des personnes publiques, aucune décision de classement n'ayant été prise à son encontre ;
- qu'il en résulte que cet ouvrage dépend de son domaine privé soumis, en ce qui concerne les droits des riverains, aux dispositions prévues aux articles L 215-1 et suivants du Code de l'environnement.

Dans le cadre de la réalisation de son Programme de Construction, le Bénéficiaire s'engage à prendre les mesures nécessaires, à ses frais, afin d'assurer le maintien de l'écoulement et de l'évacuation des flux des canaux de Guise vers l'Ouche.

5.6.4. Evolution des limites de propriété des Terrains et des mètres carrés de Surface de Plancher attachés à chaque Programme de Construction

Les Parties déclarent que les limites de propriété de chacun des Terrains pourraient faire, le cas échéant, l'objet d'ajustements dans le cadre de la conception de chaque dossier de demande de permis de construire de sorte que les données figurant aux présentes restent provisoires et sujettes à adaptation d'un commun accord entre les Parties.

Par ailleurs, le nombre de mètres carrés de Surface de Plancher affecté à chaque Programme de Construction fera également l'objet d'ajustements dans le cadre de la mise au point des dossiers de demande de permis de construire et des échanges avec les services de la Ville de DIJON. Les Parties acceptent, dès à présent, que toute évolution de la Surface de Plancher affectée à un Programme de Construction qui fera l'objet d'une évolution à la hausse comme à la baisse inférieure ou égale à dix pour cent (10 %) du chiffre indiqué aux Présentes ne sera à l'origine d'aucune revendication de l'une ou l'autre des Parties. Il en sera de même pour une telle évolution de la Surface de Plancher du Programme de Construction Global.



5.7. Effet relatif

Concernant le Terrain A1

Parcelle cadastrée section DK numéro 11

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître JOUFFROY, notaire à DIJON, le 26 octobre 2000, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 24 novembre 2000, volume 2000P numéro 11622.

Parcelle cadastrée section DK numéro 26

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître GUINIOT, notaire à AUXONNE, le 28 mai 2003, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 18 juin 2003, volume 2003P numéro 5809.

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître BAUT, notaire à DIJON, les 18, 21 et 22 août 2000, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 8 septembre 2000, volume 2000P numéro 8793.

Parcelle cadastrée section DK numéro 27

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître BAUT, notaire à DIJON, les 18, 21 et 22 août 2000, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 8 septembre 2000, volume 2000P numéro 8793.

Parcelle cadastrée section DK numéro 28

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître BAUT, notaire à DIJON, le 12 janvier 2005, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 27 janvier 2005, volume 2005P numéro 938.

Parcelle cadastrée section DK numéro 29

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître TALFUMIERE, notaire à DIJON, les 19 et 25 juillet 1985, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 7 août 1985, volume 5277 numéro 2.

Acquisition à réaliser sur l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITSE DE COTE D'OR suivant acte à recevoir par Maître Ornella BERTHAUT, Notaire Participant.

Parcelle cadastrée section DK numéro 30

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître BERTHAUT, notaire à GENLIS, les 12 et 17 janvier 1996, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 2 février 1996, volume 96P numéro 1264.

Parcelle cadastrée section DK numéro 31

Acquisition à réaliser sur l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITSE DE COTE D'OR suivant acte à recevoir par Maître Ornella BERTHAUT, Notaire Participant.

Parcelle cadastrée section DK numéro 32

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître MARTIN, notaire à DIJON, les 3 et 10 juillet 2000, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 18 juillet 2000, volume 2000P numéro 6992.

Parcelle cadastrée section DK numéro 34

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître TALFUMIERE, notaire à DIJON, les 19 et 23 juillet 1985, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 25 juillet 1985, volume 5267 numéro 9.



Parcelle cadastrée section DK numéro 35

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître TALFUMIERE, notaire à DIJON, les 10 et 16 juillet 1985, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 25 JUILLET 1985, volume 5237 numéro 8.

Parcelle cadastrée section DK numéro 37

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître MARTIN, notaire à DIJON, les 10 et 15 septembre 1998, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 17 septembre 1998, volume 98P numéro 8969.

Parcelle cadastrée section DK numéro 43

Acquisition à réaliser sur l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITSE DE COTE D'OR suivant acte à recevoir par Maître Ornella BERTHAUT, Notaire Participant.

Parcelle cadastrée section DK numéro 44

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître TALFUMIERE, notaire à DIJON, les 10 et 12 mars 1986, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 9 avril 1986, volume 5518 numéro 16.

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître BAUT, notaire à DIJON, les 16 et 25 juillet 2001, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 7 août 2001, volume 2001P numéro 7323.

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître BESSON, notaire à DIJON, le 5 octobre 2004, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 20 octobre 2004, volume 2004P numéro 11029.

Acquisition à réaliser sur l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITSE DE COTE D'OR suivant acte à recevoir par Maître Ornella BERTHAUT, Notaire Participant.

Parcelle cadastrée section DK numéro 45

Acquisition à réaliser sur l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITSE DE COTE D'OR suivant acte à recevoir par Maître Ornella BERTHAUT, Notaire Participant.

Parcelle cadastrée section DK numéro 130

Cf note annexe

Parcelle cadastrée section DK numéro 131

Issue du domaine public de la COMMUNE DE DIJON.

Parcelle cadastrée section DK numéro 140

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître TALFUMIERE, notaire à DIJON, les 8 et 12 décembre 1986, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 17 juin 1987, volume 5994 numéro 22.

Concernant le Terrain A2

Parcelle cadastrée section DK numéro 34

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître TALFUMIERE, notaire à DIJON, les 19 et 23 juillet 1985, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 25 juillet 1985, volume 5267 numéro 9.



Parcelle cadastrée section DK numéro 35

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître TALFUMIERE, notaire à DIJON, les 10 et 16 juillet 1985, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 25 JUILLET 1985, volume 5237 numéro 8.

Parcelle cadastrée section DK numéro 36

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître TALFUMIERE, notaire à DIJON, les 8 novembre et 9 décembre 1988, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 5 janvier 1989, volume 6689 numéro 3.

Parcelle cadastrée section DK numéro 37

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître MARTIN, notaire à DIJON, les 10 et 15 septembre 1998, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 17 septembre 1998, volume 98P numéro 8969.

Parcelle cadastrée section DK numéro 38

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître TALFUMIERE, notaire à DIJON, les 16 mars et 13 avril 1987, suivi d'un acte rectificatif en date du 26 juin 1987, le tout publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 11 mai 1987, volume 5949 numéro 12.

Parcelle cadastrée section DK numéro 41

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître CUNIN, notaire à DIJON, le 7 décembre 1995, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 5 février 1996, volume 96P numéro 1321, suivi d'une attestation rectificative en date du 12 mars 1996, publiée le 20 mars 1996, volume 96P numéro 2954.

Parcelle cadastrée section DK numéro 43

Acquisition à réaliser sur l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITSE DE COTE D'OR suivant acte à recevoir par Maître Ornella BERTHAUT, Notaire Participant.

Parcelle cadastrée section DK numéro 44

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître TALFUMIERE, notaire à DIJON, les 10 et 12 mars 1986, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 9 avril 1986, volume 5518 numéro 16.

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître BAUT, notaire à DIJON, les 16 et 25 juillet 2001, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 7 août 2001, volume 2001P numéro 7323.

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître BESSON, notaire à DIJON, le 5 octobre 2004, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 20 octobre 2004, volume 2004P numéro 11029.

Acquisition à réaliser sur l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITSE DE COTE D'OR suivant acte à recevoir par Maître Ornella BERTHAUT, Notaire Participant.

Parcelle cadastrée section DK numéro 45

Acquisition à réaliser sur l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITSE DE COTE D'OR suivant acte à recevoir par Maître Ornella BERTHAUT, Notaire Participant.

Parcelle cadastrée section DK numéro 118

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître TALFUMIERE, notaire à DIJON, les 16 mars et 13 avril 1987, suivi d'un acte rectificatif en date du 26 juin 1987, le tout publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 11 mai 1987, volume 5949 numéro 12.



Parcelle cadastrée section DK numéro 119

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître TALFUMIERE, notaire à DIJON, les 16 mars et 13 avril 1987, suivi d'un acte rectificatif en date du 26 juin 1987, le tout publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 11 mai 1987, volume 5949 numéro 12.

Parcelle cadastrée section DK numéro 123

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître TALFUMIERE, notaire à DIJON, les 21 février et 2 mars 1983, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 18 mars 1983, volume 4459 numéro 7.

Parcelle cadastrée section DK numéro 140

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître TALFUMIERE, notaire à DIJON, les 8 et 12 décembre 1986, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 17 juin 1987, volume 5994 numéro 22.

Concernant le Terrain A3

Parcelle cadastrée section DK numéro 41

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître CUNIN, notaire à DIJON, le 7 décembre 1995, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 5 février 1996, volume 96P numéro 1321, suivi d'une attestation rectificative en date du 12 mars 1996, publiée le 20 mars 1996, volume 96P numéro 2954.

Parcelle cadastrée section DK numéro 43

Acquisition à réaliser sur l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITSE DE COTE D'OR suivant acte à recevoir par Maître Ornella BERTHAUT, Notaire Participant.

Parcelle cadastrée section DK numéro 56

Acquisition aux termes d'un acte reçu le 1^{er} janvier 1970, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1.

Parcelle cadastrée section DK numéro 123

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître TALFUMIERE, notaire à DIJON, les 21 février et 2 mars 1983, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 18 mars 1983, volume 4459 numéro 7.

Concernant le Terrain B

Parcelle cadastrée section DK numéro 127

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître JOUFFROY, notaire à DIJON, les 29 septembre et 3 octobre 2000, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 16 octobre 2000, volume 2000P numéro 10197.

Acquisition à réaliser sur l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITSE DE COTE D'OR suivant acte à recevoir par Maître Ornella BERTHAUT, Notaire Participant.

Parcelle cadastrée section DK numéro 128

Acquisition à réaliser sur l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITSE DE COTE D'OR suivant acte à recevoir par Maître Ornella BERTHAUT, Notaire Participant.

Parcelle cadastrée section DK numéro 130

Cf note annexe



Concernant le Terrain D

Parcelle cadastrée section DK numéro 61

Acquisition à réaliser sur l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITSE DE COTE D'OR suivant acte à recevoir par Maître Ornella BERTHAUT, Notaire Participant.

Parcelle cadastrée section DK numéro 63

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître TALFUMIERE, notaire à DIJON, le 23 avril 1974, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 28 mai 1974, volume 1129 numéro 11.

Parcelle cadastrée section DK numéro 64

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître JOUFFROY, notaire à DIJON, les 17 et 22 octobre 1996, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 28 octobre 1996, volume 96P numéro 10234.

Parcelle cadastrée section DK numéro 65

Acquisition à réaliser sur l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITSE DE COTE D'OR suivant acte à recevoir par Maître Ornella BERTHAUT, Notaire Participant.

Parcelle cadastrée section DK numéro 66

Acquisition à réaliser sur l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITSE DE COTE D'OR suivant acte à recevoir par Maître Ornella BERTHAUT, Notaire Participant.

Parcelle cadastrée section DK numéro 67

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître ALHERITIERE, notaire à DIJON, les 20 et 25 janvier 2000, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 27 janvier 2000, volume 2000P numéro 938.

Parcelle cadastrée section DK numéro 68

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître TALFUMIERE, notaire à DIJON, les 15 octobre et 13 novembre 1987, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 1^{er} décembre 1987, volume 6198 numéro 55.

Parcelle cadastrée section DK numéro 69

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître CHARBONNIER, notaire à RECEY SUR OURCE, les 7 et 11 mars 2003, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 28 avril 2003, volume 2003P numéro 4177.

Parcelle cadastrée section DK numéro 70

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître TALFUMIERE, notaire à DIJON, les 2 et 9 septembre 1985, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 4 octobre 1985, volume 5335 numéro 20.

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître TALFUMIERE, notaire à DIJON, le 8 mai 1990, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 18 mai 1990, volume 90P numéro 4175.

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître CLEON, notaire à DIJON, le 18 février 1994, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 4 mars 1994, volume 94P numéro 2552, suivi d'une attestation rectificative en date du 31 mars 1994, publiée le 1^{er} avril 1994, volume 94P numéro 3512.

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître CUNIN, notaire à DIJON, le 20 février 1996, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 24 juin 1996, volume 96P numéro 5937.



Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître CUNIN, notaire à DIJON, le 10 mars 1999, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 21 avril 1999, volume 1999P numéro 3961.

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître CUNIN, notaire à DIJON, le 16 novembre 1999, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 1^{er} décembre 1999, volume 1999P numéro 13075.

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître CUNIN, notaire à DIJON, les 17 et 19 mai 2005, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 21 juin 2005, volume 2005P numéro 5987.

Annulation règlement de copropriété-état descriptif de division aux termes d'un acte reçu par Maître CUNIN, notaire à DIJON, le 19 mai 2005, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 21 juin 2005, volume 2005P numéro 5992.

Parcelle cadastrée section DK numéro 71

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître TALFUMIERE, notaire à DIJON, les 9 octobre et 6 novembre 1990, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 20 novembre 1990, volume 90P numéro 10141.

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître NOURISSAT, notaire à DIJON, le 17 janvier 1997, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 25 février 1997, volume 97P numéro 2406.

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître BERTRAND, notaire à DIJON, les 23 et 29 décembre 1994, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 3 février 1995, volume 95P numéro 1448.

Acquisition à réaliser sur l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITES DE COTE D'OR suivant acte à recevoir par Maître Ornella BERTHAUT, Notaire Participant.

Parcelle cadastrée section DK numéro 72

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître DE LEIRIS, notaire à GEVREY CHAMBERTIN, le 26 juin 2002, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 12 août 2002, volume 2002P numéro 7687.

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître MARTIN, notaire à DIJON, les 17 et 19 octobre 2001, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 4 décembre 2001, volume 2001P numéro 11851.

6. Nature des droits transmis par le Promettant au Bénéficiaire

6.1. Transfert de propriété

Si la Vente d'un Terrain se réalise, le Bénéficiaire sera propriétaire dudit Terrain le jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente constatant le transfert de propriété et le paiement du Prix de Vente, les Parties ne voulant pas donner d'effet rétroactif à leur convention.

Cette disposition s'applique indifféremment à chacun des cinq (5) Terrains dénommés A1, A2, A3, B et D.

6.2. Entrée en jouissance

Le Bénéficiaire aura la jouissance par la prise de possession réelle d'un Terrain le jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente de ce même Terrain, cette disposition s'appliquant indistinctement à chacun des cinq (5) Terrains A1, A2, A3, B et D.



Le Promettant déclare que les Terrains A1, A2 et A3 seront totalement libres de toute location, occupation, réquisition ou préavis de réquisition et s'engage à ce qu'ils soient totalement libres de toute occupation, réquisition ou préavis de réquisition, au plus tard à la Date de Signature respectivement du Terrain A1, du Terrain A2 et du Terrain A3 et, notamment, il ne devra pas y avoir d'occupant quelconque, de meuble, stock, cuves, matériels, machines, véhicules, objet quelconque, déchets sur l'emprise du Terrain concerné, gravats.

Le Bénéficiaire désirant, comme il a été dit ci-dessus, réaliser le Programme de Construction A1 sur le Terrain A1, il n'entend acquérir le Terrain A1 que libre de toute occupation ou location quelconque. Ainsi la libération des lieux, avant la signature de l'Acte Authentique de Vente Terrain A1, de toute location ou occupation quelconque constitue, en faveur du seul Bénéficiaire, un élément essentiel et déterminant de son engagement.

Le Promettant déclare que le Terrain A1 n'a pas fait l'objet, avant ce jour, ni fera préalablement à la Vente Terrain A1 l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

Jusqu'à la Date de Signature, le Promettant s'interdit de conférer aucun droit réel ou personnel, ou charge quelconque sur le Terrain A1, pas plus d'ailleurs que de l'aliéner au profit de toute autre personne, quels que soient les avantages qu'il pourrait en retirer.

Les Parties déclarent que les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les mêmes termes et conditions aux Terrains A2, A3, B et D.

7. Prix de Vente

7.1. Montant des Prix de Vente

7.1.1. Prix de Vente Terrain A1

La Vente Terrain A1, en cas de réitération, aura lieu moyennant le prix de QUATRE CENT SOIXANTE ET UN MILLE SIX CENT TRENTE HUIT EUROS (461.638,00 EUR) hors TVA,

Auquel s'ajoutera le cas échéant la TVA au taux en vigueur à la Date de Signature,

Le paiement du Prix de Vente aura lieu de la manière indiquée ci-après.

7.1.2. Prix de Vente Terrain A2

La Vente Terrain A2, en cas de réitération, aura lieu moyennant le prix de SEPT CENT QUATRE MILLE NEUF CENT SOIXANTE QUINZE EUROS (704.975,00 EUR) hors TVA,

Auquel s'ajoutera le cas échéant la TVA au taux en vigueur à la Date de Signature,

Le paiement du Prix de Vente aura lieu de la manière indiquée ci-après.

7.1.3. Prix de Vente Terrain A3

La Vente Terrain A3, en cas de réitération, aura lieu moyennant le prix de SIX CENT TROIS MILLE CENT QUARANTE CINQ EUROS (603.145,00 EUR) hors TVA,

Auquel s'ajoutera le cas échéant la TVA au taux en vigueur à la Date de Signature



Le paiement du Prix de Vente aura lieu de la manière indiquée ci-après.

7.1.4. Prix de Vente Terrain B

La Vente Terrain B, en cas de réitération, aura lieu moyennant le prix de DEUX CENT TRENTE MILLE DEUX CENT QUARANTE DEUX EUROS (230.242,00 EUR) hors TVA,

Auquel s'ajoutera le cas échéant la TVA au taux en vigueur à la Date de Signature,

Le paiement du Prix de Vente aura lieu de la manière indiquée ci-après.

7.1.5. Prix de Vente Terrain D

La Vente Terrain D, en cas de réitération, aura lieu moyennant le prix de UN EUROS symbolique (1,00 EUR) hors TVA,

Auquel s'ajoutera le cas échéant la TVA au taux en vigueur à la Date de Signature,

Le paiement du Prix de Vente aura lieu de la manière indiquée ci-après.

7.2. Paiement des Prix de Vente

Le Bénéficiaire paiera le Prix de Vente Terrain A1 comptant le jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente Terrain A1, par les comptabilités du Notaire Soussigné et du Notaire Participant.

Le comptable public interviendra à l'Acte Authentique de Vente Terrain A1 pour donner quittance du Prix de Vente Terrain A1, en vertu des articles L. 2241-1 et L. 2241-3 du Code général des collectivités territoriales.

Les Parties déclarent que les dispositions ci-dessus s'appliquent dans les mêmes termes et conditions aux Prix de Vente Terrains A2, A3, B et D.

7.3. Prix de Vente Ajustés à la Hausse en cas d'octroi de subventions

Les Parties déclarent que les Prix de vente ont été déterminés en considérant du fait qu'aucune subvention ne serait octroyée au Bénéficiaire.

A cet égard, le Bénéficiaire déclare qu'il a entrepris des démarches en vue de bénéficier de subventions et, notamment, de la suivante :

- Subvention accordée par l'agence de l'eau en vue de la renaturation de l'Ouche et de la darse.

Dès lors que cette subvention serait accordée et reçue par le Bénéficiaire, une somme de même montant s'ajoutera au Prix de Vente du Terrain concerné par cette subvention.

Si cette subvention était accordée postérieurement à l'acquisition du Terrain en cause, la majoration du Prix de Vente s'ajoutera au Prix de Vente du premier Terrain acquis



par la suite et, s'agissant du dernier Terrain qui sera acquis, dans les soixante (60) Jours Calendaires qui suivront la réception des fonds.

Le Bénéficiaire s'oblige à tenir informé le Promettant du fruit de ses démarches et à lui communiquer toute décision qui serait prise à ce sujet par l'autorité administrative compétente. Il est toutefois précisé que le Bénéficiaire n'est tenu d'aucune obligation de résultat dans le cadre de ces démarches.

8. Clause pénale – Dépôt de garantie – Caution bancaire solidaire – Possibilité de versement de numéraire en substitution

En préambule, les Parties déclarent que les dispositions ci-dessous s'appliquent dans les mêmes termes et conditions aux Terrains A1, A2, A3, B et D.

8.1. Clause pénale

En préambule, il est précisé que le paiement de la clause pénale afférente à un Terrain aura un caractère libératoire concernant ce même Terrain, le Promettant ne pouvant alors poursuivre le Bénéficiaire en exécution forcée de la Vente y afférente, et sera exclusive de tous autres dommages et intérêts dans les limites toutefois des dispositions prévues à l'article 1231-5 du Code civil. Les Parties déclarent vouloir faire application de cette disposition même s'agissant du dispositif particulier mis en place ci-dessous concernant le Terrain D.

S'agissant des Terrains A1, A2, A3 et B

Dans l'hypothèse où le Bénéficiaire ne réitérerait pas la Promesse dans le délai et aux conditions énoncés aux termes des Présentes, alors que les Conditions Suspensives seraient réalisées et les obligations du Promettant satisfaites, le Bénéficiaire sera redevable envers le Promettant, dès l'expiration du délai de réitération, le cas échéant prorogé, à titre de clause pénale d'un montant correspondant à cinq pour cent (5 %) du Prix de Vente hors TVA, soit la somme de :

- 23.081,90 euros pour le Terrain A1 ;
- 35.248,75 euros pour le Terrain A2 ;
- 30.157,25 euros pour le Terrain A3 ;
- 11.512,10 euros pour le Terrain B.

Dispositions particulières concernant le seul Terrain D

De convention spéciale entre les Parties, la clause pénale sera due par le Bénéficiaire au Promettant dès lors que l'Acte Authentique de Vente du Terrain D n'est pas régularisé et que la caducité de la Promesse est constatée pour le Terrain D et ce pour quelque raison que ce soit, sauf naturellement le cas de défaillance du Promettant, c'est-à-dire :

- Alors même que l'une ou l'autre des Conditions Suspensives ne serait pas réalisée et motiverait la décision du Bénéficiaire de ne pas donner suite à la Promesse pour le Terrain D ;
- Ou dans l'hypothèse où le Bénéficiaire ne réitérerait pas la Promesse dans le délai et aux conditions énoncés aux termes des Présentes, alors que les Conditions Suspensives seraient réalisées et les obligations du Promettant satisfaites.

Le montant de la clause pénale concernant la Promesse afférente au seul Terrain D, est déterminable comme suit :



Ce montant sera progressif. A chaque signature de l'Acte Authentique de Vente d'un des quatre (4) autres Terrains, s'y ajoutera une somme égale représentative d'une partie du prix de vente du Terrain vendu ainsi que cela est mis en application ci-après.

Applications :

Si seul l'Acte Authentique de Vente du Terrain A1 est signé, la Promesse étant caduque pour les quatre (4) autres Terrains, le montant de la clause pénale concernant le seul Terrain D s'élèvera à DEUX CENT TRENTE MILLE HUIT CENT DIX NEUF EUROS (230.819,00 EUR).

Si les Actes Authentiques de Vente des Terrains A1 et A2 sont signés, la Promesse étant caduque pour les trois (3) autres Terrains, le montant de la clause pénale concernant le seul Terrain D s'élèvera à CINQ CENT QUATRE VINGT TROIS MILLE TROIS CENT SEPT EUROS (583.307,00 EUR).

Si les Actes Authentiques de Vente des Terrains A1, A2 et A3 sont signés, la Promesse étant caduque pour les deux (2) autres Terrains, le montant de la clause pénale concernant le seul Terrain D s'élèvera à HUIT CENT QUATRE VINGT QUATRE MILLE HUIT CENT SOIXANTE DIX NEUF EUROS (884.879,00 EUR).

Si les Actes Authentiques de Vente des Terrains A1, A2, A3 et B sont signés, la Promesse étant caduque pour le seul Terrain D, le montant de la clause pénale concernant le seul Terrain D s'élèvera à UN MILLION D'EUROS (1.000.0000,00 EUR).

8.2. Dépôt de garantie - Caution bancaire solidaire

Pour garantir, le cas échéant, le versement de cette clause pénale, le Bénéficiaire déposera en l'Etude de Maître Ornella BERTHAUT, notaire à DIJON, cinq (5) cautionnements bancaires au profit du Promettant qui accepte, au plus tard dans les quarante-cinq (45) Jours Calendaires, hors mois d'août, à compter :

- des Présentes pour la caution relative aux Terrains A1;
- de la signature de l'Acte Authentique de Vente Terrain A1 pour la caution relative au Terrain A2 ;
- de la signature de l'Acte Authentique de Vente Terrain A2 pour les cautions relatives aux Terrains A3 et B ;
- de la signature de l'Acte Authentique de Vente Terrain A3 pour la caution relative au Terrain D. Le montant de la caution sera égal à la moitié du prix de vente de chacun des autres Terrains à propos desquels un Acte Authentique de Vente aura déjà été signé entre les Parties. Ainsi, par exemple, pour le cas où, postérieurement, l'Acte Authentique de Vente du Terrain B serait régularisé entre les Parties, le Bénéficiaire disposera à compter de cette échéance d'un délai de quarante-cinq (45) Jours Calendaires, hors mois d'août, pour remettre une nouvelle caution bancaire dont le montant serait majoré d'une somme égale à la moitié du prix de vente du Terrain B en substitution de la précédente qui lui sera alors restituée.

Si ce dernier ne remettait pas l'un ou l'autre des originaux desdits cautionnements solidaires dans les conditions et délais indiqués ci-dessus, la Promesse serait caduque dans la limite du terrain concerné par la non remise de cette garantie, de plein droit sans indemnité ou dommages et intérêts quelconques de part ni d'autre.

Le Promettant déclare qu'il souhaite que l'original de chacune de ces cautions soit remis à Maître Ornella BERTHAUT, notaire à DIJON, qui en assurera la conservation pour le compte du Promettant.



Chacune de ces cautions bancaires solidaires ainsi délivrées devra pouvoir être mise en jeu deux (2) mois après la date de réalisation arrêtée à l'Article 11.1 ci-après pour le terrain considéré.

Chaque cautionnement garantira, avec renonciation aux bénéfices de discussion et de division, le paiement au Promettant d'une clause pénale de :

- 23.081,90 euros en cas de non-réitération de la Vente Terrain A1 du fait du Bénéficiaire dans le délai de validité prévu par le calendrier figurant à l'Article 3.3.2 ci-dessus, toutes les Conditions Suspensives propres au Terrain A1 ainsi que les Conditions Suspensives Générales étant réalisées et les obligations du Promettant satisfaites ;
- 35.248,75 euros en cas de non-réitération de la Vente Terrain A2 du fait du Bénéficiaire dans le délai de validité prévu par le calendrier figurant à l'Article 3.3.3 ci-dessus, toutes les Conditions Suspensives propres au Terrain A2 ainsi que les Conditions Suspensives Générales étant réalisées et les obligations du Promettant satisfaites ;
- 30.157,25 euros en cas de non-réitération de la Vente Terrain A3 du fait du Bénéficiaire dans le délai de validité prévu par le calendrier figurant à l'Article 3.3.4 ci-dessus, toutes les Conditions Suspensives propres au Terrain A3 ainsi que les Conditions Suspensives Générales étant réalisées et les obligations du Promettant satisfaites ;
- 11.512,10 euros en cas de non-réitération de la Vente Terrain B du fait du Bénéficiaire dans le délai de validité prévu par le calendrier figurant à l'Article 3.3.5 ci-dessus, toutes les Conditions Suspensives propres au Terrain B ainsi que les Conditions Suspensives Générales étant réalisées et les obligations du Promettant satisfaites ;
- Un montant déterminé dans les conditions indiquées ci-dessus, en cas de non-réitération de la Vente Terrain D pour quelque raison que ce soit, sauf naturellement le cas de défaillance du Promettant, c'est-à-dire (i) que ce soit du fait de la non réalisation de l'une des Conditions Suspensives ou (ii) du fait du Bénéficiaire dans le délai de validité prévu par le calendrier figurant à l'Article 3.3.6 ci-dessus, toutes les Conditions Suspensives propres au Terrain D ainsi que les Conditions Suspensives Générales étant réalisées et les obligations du Promettant satisfaites.

Précision étant faite que pour le cas où le délai de réitération de l'une ou l'autre des Conditions Suspensives et/ou le délai de réitération de l'Acte Authentique de Vente serait prorogé, le Bénéficiaire devra fournir un cautionnement bancaire correspondant dont le délai de validité sera prorogé(s) d'autant.

S'agissant des Terrains A1, A2, A3 et B, si au moins une des Conditions Suspensives n'était pas réalisée ou si une obligation du Promettant n'était pas satisfaite, sauf pour le bénéficiaire de ces dispositions à renoncer à s'en prévaloir, et que la Promesse soit caduque sans indemnité ou dommages et intérêts quelconques de part ni d'autre, le cautionnement serait alors immédiatement caduc et le Promettant devrait restituer, sans délai, au Bénéficiaire l'original de cet acte de cautionnement.

Cette disposition ne s'appliquera pas au Terrain D, la clause pénale étant due par le Bénéficiaire au Promettant dès lors que la Promesse concernant ce Terrain D est caduque et ce pour quelque raison que ce soit, sauf naturellement le cas de défaillance du Promettant.

En cas de réalisation de l'Acte Authentique de Vente, le Bénéficiaire ne sera alors redevable du paiement d'aucune clause pénale et l'original de la caution relative au terrain muté devra être restitué concomitamment au Bénéficiaire.



Si le Bénéficiaire était redevable de la clause pénale dans les conditions ci-dessus, la caution sera mise œuvre par le Promettant, sauf en cas de règlement intégral de la clause pénale par le Bénéficiaire au Promettant auquel cas ce dernier devra lui restituer concomitamment l'original de cette caution.

8.3. Faculté du Bénéficiaire de substituer à la remise de la caution bancaire solidaire le versement d'une somme en numéraire de même montant

À défaut de remettre l'original de l'une et/ou l'autre des cinq (5) cautions bancaires dans le délai ci-dessus, le Bénéficiaire pourra adresser, dans le même délai que celui prévu à l'Article 8.2 pour la remise de la caution correspondante, par virement à la comptabilité du Notaire Participant, qui en est dès à présent désigné séquestre, la somme de :

- 23.081,90 euros concernant le Terrain A1 ;
- 35.248,75 euros concernant le Terrain A2 ;
- 30.157,25 euros concernant le Terrain A3 ;
- 11.512,10 euros concernant le Terrain B ;
- La somme déterminable dans les termes des Articles 8.1 et 8.2 ci-dessus concernant le Terrain D.

Cette somme resterait alors déposée en l'étude du Notaire Participant, qui aura alors la qualité de Séquestre, pendant toute la durée de la Promesse propre au Terrain en cause, à un compte ouvert au nom du Séquestre.

Au cas particulier prévu à l'Article 8.2 où l'Acte Authentique de Vente du Terrain B sera régularisé postérieurement au versement du dépôt de garantie relatif au Terrain D, le Bénéficiaire procédera au virement complémentaire d'une somme égale à la moitié du prix de vente du Terrain B entre les mains du Séquestre.

En cas de versement, la mission du Séquestre est énoncée sous l'Article 8.5 ci-après.

8.4. Versement

Nature de ce versement

La ou les somme(s) ci-dessus à verser ne constitue(nt) pas des arrhes. En conséquence, les dispositions de l'article 1590 du Code civil ne lui sont pas applicables.

Sort de ce versement

La ou les somme(s) ci-dessus à verser ne portera(ont) pas intérêts.

Elle(s) sera(ont) versées au Promettant ou au Bénéficiaire selon les hypothèses suivantes :

a) en cas de réitération de la Vente du Terrain considéré, elle s'imputerait sur le Prix de Vente de ce même Terrain et reviendrait en conséquence intégralement au Promettant devenu vendeur.

b) en cas de non réitération de la Vente du Terrain considéré selon les conditions, modalités et délais prévus au présent acte, il serait fait application des dispositions figurant à l'Article 8.1 ci-dessus pour apprécier entre les mains de qui la somme séquestrée est versée par le Séquestre.



S'il entendait se prévaloir de l'un quelconque des motifs visés ci-dessus pour se voir restituer la somme versée au titre de clause pénale, le Bénéficiaire devrait le notifier au Notaire Participant en sa qualité de Séquestre, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise en mains propres contre récépissé.

8.5. Mission du séquestre

Le séquestre, mandataire commun des Parties, conserverait la somme ci-dessus versée pour la remettre à qui il appartiendrait – Promettant ou Bénéficiaire - selon ce qui a été convenu ci-dessus.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourrait opérer le versement prévu qu'avec l'accord des Parties ou en vertu d'une décision judiciaire devenue exécutoire. Jusqu'à cette date ladite somme resterait indisponible entre les mains du seul séquestre.

8.6. Difficultés entre les Parties

En cas de difficulté entre les Parties sur le sort de la somme détenue, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur l'emploi que doit en faire le Séquestre.

La Partie qui soulève une difficulté jugée sans fondement peut être condamnée envers l'autre à des intérêts de retard, à des dommages et intérêts et au remboursement de ses frais de justice.

Le Séquestre est dès à présent autorisé par les Parties à consigner le dépôt de garantie à la Caisse des dépôts et consignations en cas de difficultés.

8.7. Décharge

Le Séquestre serait déchargé de plein droit de sa mission par la remise de la somme dans les conditions indiquées ci-dessus.

8.8. Acceptation de sa mission par le séquestre

Le Séquestre susnommé déclare accepter expressément la mission qui pourrait lui être confiée en cas de versement de la somme dans les termes stipulées aux présentes.

8.9. Sanction du défaut de remise de la caution ou du versement de la somme correspondante

A défaut de remise du Dépôt de Garantie soit au moyen d'une caution bancaire, soit au moyen d'un versement en numéraire, dans les conditions et dans le délai ci-dessus convenus entre les Parties, la Promesse sera caduque dans les conditions et limites prévues aux Articles 3.4 et 4 ci-dessus, sans indemnité ou dommages et intérêts quelconques de part et d'autre, sauf accord contraire des Parties pour proroger ce délai.

9. Conditions de la Promesse et des Ventes en cas de réitération

La Promesse, si elle se réalise, sera consentie et acceptée sous les charges, clauses et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles ci-après convenues auxquelles les Parties seront tenues :

9.1. Garantie d'éviction



Le Bénéficiaire bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet, le Promettant déclare :

- qu'il n'existe sur le Terrain Global aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ;
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur ledit Terrain Global ;
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au Bénéficiaire un droit quelconque sur le Terrain Global dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à ces Ventes.

9.2. Etat du Terrain Global

Le Bénéficiaire sera, lors de la constatation authentique de la réitération des présentes, subrogé dans tous les droits du Promettant relativement au Terrain alors objet de la mutation.

Le Bénéficiaire, sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives ainsi que des déclarations faites et des garanties consenties dans la Promesse par le Promettant, prendra le Terrain concerné et les ouvrages y édifiés dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part du Promettant quant aux vices apparents ou cachés dont le sol, le sous-sol et les ouvrages pourraient être affectés.

9.3. Contenance des Terrains A1, A2, A3, B et D

Le Promettant ne confère au Bénéficiaire aucune garantie de contenance de chacun des cinq (5) Terrains, toute erreur en plus ou en moins, sauf si elle excédait un vingtième, devra faire le profit ou la perte de ce dernier, sans préjudice toutefois de ce qui est dit à ce sujet à l'Article 5.6.1 ci-dessus.

Les Présentes n'entre pas dans le champ d'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 issu de la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996, comme portant sur un immeuble entier.

9.4. Servitudes

Le Bénéficiaire supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever tout ou partie des Terrains et profitera de celles actives sans recours contre le Promettant, sauf pour celles qui n'auraient pas été dénoncées aux Présentes, dans la limite de celles qui seraient dénoncées aux termes du présent acte, sauf à s'en défendre, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre le Promettant.

A cet égard, le Promettant déclare et garantit qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme ou de la loi.

A ce titre, le Promettant supportera les conséquences de l'existence de servitudes qu'il aurait conférées ou dont il aurait connaissance sur tout ou partie de l'un ou l'autre des Terrains, et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.

9.5. Contrats – Abonnements - Assurances



Le Bénéficiaire fera son affaire personnelle de la souscription de toute police d'assurance qu'il jugera appropriée auprès d'un assureur de son choix pour la couverture à compter du jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente du Terrain considéré des risques liés à l'utilisation, et la possession de ce même Terrain.

De son côté, le Promettant devra résilier à ses frais, dès la signature de l'Acte Authentique de Vente du Terrain considéré, tout contrat de gestion locative qu'il aurait consenti sur ce même Terrain et, plus généralement s'il en existe, tous contrats d'abonnements, tout contrat relatif à la fourniture de fluides, à la maintenance et l'entretien dudit Terrain et autres et réglera toutes indemnités de résiliation qui pourraient lui être réclamées de ce chef.

Le Promettant devra résilier à ses frais, dès la signature de l'Acte Authentique de Vente du même Terrain, tous contrats d'assurance.

A titre particulier, le Promettant devra justifier au Bénéficiaire, préalablement à la Date de Signature de ce Terrain, de la neutralisation des fluides desservant celui-ci au moyen d'une mise hors tension et / ou hors service par les concessionnaires habilités.

Il ajoute qu'il n'a pas conclu ni poursuivi de contrat d'affichage ou de pose d'antenne relais sur le Terrain Global et, plus généralement, aucun contrat de prestation de services qui pourraient être amené à se poursuivre au-delà de la Date de Signature d'un Terrain.

Le Bénéficiaire ne sera tenu à la poursuite d'aucune police d'assurance, ni d'aucun contrats de service, d'abonnement à l'eau, au gaz et à l'électricité ni d'aucun autre contrat.

Par contre, les frais de branchement de chacun des Terrains aux réseaux de distribution, notamment d'eau, d'électricité, de gaz, seront intégralement supportés par le Bénéficiaire, y compris les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel ou d'un branchement à l'égout.

9.6. Impôts - Charges - Contributions

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

Le Bénéficiaire acquittera, à compter de son entrée en jouissance, les impôts et charges de toute nature afférents à un Terrain vendu, et notamment le prorata de la taxe foncière dû entre la Date de Signature de ce même Terrain et la fin de la même année.

Les Parties conviennent d'ores et déjà, pour le cas de réitération des présentes, que le Bénéficiaire réglera directement à la Date de Signature d'un Terrain considéré au Promettant, directement et hors la comptabilité du notaire rédacteur de l'Acte Authentique de Vente de ce Terrain, le prorata de taxe foncière calculé forfaitairement et arrêté sur le montant de la dernière imposition connue au jour de ladite Vente.

Pour les Parties, ce règlement sera définitif et éteindra toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de cet impôt pour l'année en cours au jour de la réitération.

Le Bénéficiaire acquittera toutes les taxes liées au Programme de Construction Global qui seraient exigées pour la délivrance de tout permis de construire ainsi que toutes taxes de raccordement aux réseaux de ce même Programme de Construction Global.

9.7. Procédures - Injonctions



Le Promettant déclare qu'il n'existe ni litige, ni procédure de quelque nature que ce soit, ni injonction administrative de travaux relatif au Terrain Global.

Les Parties conviennent que le Promettant fera son affaire personnelle sans recours contre le Bénéficiaire des conséquences financières et autres de tout litige éventuel ou procédure éventuelle ou injonction ayant une cause antérieure à la signature de l'Acte Authentique de Vente d'un Terrain considéré.

9.8. Absence d'infrastructures, de transformateur et de réseaux

Le Promettant déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'ouvrages, cuves ou conduites quelconques situés dans le sous-sol du Terrain Global à l'exception des canalisations qui assureraient la desserte en eaux pluviales, eaux usées, eau potable, gaz et électricité des ouvrages pouvant exister sur le Terrain Global.

Le Promettant déclare et garantit que, désormais, sur l'emprise effective du Terrain Global ces réseaux sont :

- Soit plus alimentés, ceux-ci ayant été consignés et les compteurs coupés de sorte que le Bénéficiaire pourra retirer sans réserve ni préavis les canalisations en cause ;
- Soit alimentés. Le Bénéficiaire déclare alors avoir parfaite connaissance de l'existence de réseaux alimentés et prendra à sa charge, le cas échéant, le dévoiement de ceux-ci.

Néanmoins le Terrain Global reste alimenté par la présence et le fonctionnement de ces réseaux en limite de propriété.

A cet égard, sont ci-annexées les copies des déclarations de travaux et des réponses des concessionnaires.

Cette déclaration devra être confirmée à l'appui de tout rapport que jugerait nécessaire de faire établir, préalablement à la Date de Signature d'un Terrain et, si bon lui semble, le Bénéficiaire, en ayant recours à un bureau d'études ou aux services techniques de la Commune, le tout aux frais et à l'initiative de ce dernier.

Le Promettant déclare qu'il n'existe pas de transformateur électrique sur l'assiette du Terrain Global.

9.9. Absence de contrat de travail

Le Promettant déclare qu'il n'emploie personne au titre de l'exploitation et la gestion du Terrain Global, de sorte qu'il n'y a pas lieu à l'application des dispositions de l'article L. 1224-1 du Code du travail.

9.10. Absence d'organisation collective

Le Promettant déclare que le Terrain Global n'est compris dans le périmètre d'aucune organisation collective de quelque nature que ce soit (lotissement, ZAC, copropriété, ASL ou autres) susceptibles de générer des charges ou obligations s'imposant au Bénéficiaire et/ou qui serait susceptible de réduire la constructibilité de la parcelle vendue.

Par exception à ce qui vient d'être dit, le Promettant déclare concernant la parcelle cadastrée section DK, numéro 127

Celle-ci est régie par un Etat descriptif de division – Règlement de copropriété se composant de sept (7) lots de copropriété numérotés 2, 3, 4, 6, 7, 8 et 9. La Commune de DIJON est propriétaire du lot de copropriété numéro 3 représentatif de 1.460/3440 des



tantièmes de copropriété, le surplus étant la propriété :

- de Monsieur Claude HUMBLLOT, époux de Madame Maryse BROCVIELLE, domicilié à DIJON (21000) 23, rue de l'île, concernant le lot de copropriété numéro 2 représentatif de 1.204/3440 des tantièmes de copropriété ;
- et de l'Etablissement Public Foncier Local, concernant les lots de copropriété numéros 4, 5, 7, 8 et 9 représentatifs, ensemble, de 776/3440 des tantièmes de copropriété.

La partie de cette parcelle cadastrale objet des Présentes est matérialisée sur fonds jaune. Le Promettant devra en être plein et unique propriétaire préalablement à la Date de Signature et avoir régularisé les actes nécessaires, à ses frais et son initiative, de manière à ce que, à cette échéance, cette emprise ne soit plus soumise à une quelconque organisation juridique collective et notamment ne relève plus d'un quelconque Etat descriptif de division – Règlement de copropriété.

Le Promettant devra tenir régulièrement informé le Bénéficiaire du suivi de ces démarches de façon à ce que dernier soit à même d'adapter ses propres obligations en fonction du calendrier nécessaire à la régularisation de la situation.

10. Conditions Suspensives

10.1. Principe

Les Parties soumettent formellement la réitération de la Promesse aux Conditions Suspensives Générales et Conditions Suspensives particulières propres à chaque Terrain suivantes, dont la réalisation n'entraînera pas d'effet rétroactif.

En cas de non réalisation de l'une des Conditions Suspensives ci-après, celui au profit de qui celle-ci a été stipulée pourra librement :

- se prévaloir de sa non réalisation, la Promesse étant alors caduque sans indemnité ou dommages et intérêts quelconques de part ni d'autre ;
- ou renoncer si bon lui semble au bénéfice de ladite Condition Suspensive. Par dérogation aux dispositions de l'article 1304-4 du Code civil, cette renonciation pourra intervenir même après la constatation de la défaillance d'une Condition Suspensive.

Pour être opposable, la décision de la Partie au profit de laquelle la Condition Suspensive défaillie a été stipulée devra être notifiée, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'autre Partie ou être remise en mains propres contre récépissé ou signifié par exploit d'huissier. Aux termes de cette notification, il devra être indiqué si la Partie concernée renonce ou pas à se prévaloir de la non réalisation de cette Condition Suspensive.

La renonciation à une Condition Suspensive ne saurait se présumer, elle ne pourra être qu'expresse et écrite et elle n'aura d'effet sur les Présentes que si la défaillance d'une Condition Suspensive est invoquée par la Partie au profit de qui elle a été stipulée.

10.2. Identification des bénéficiaires des Conditions Suspensives

Il est expressément convenu :

1/ que les Conditions Suspensives figurant sous les Articles 10.4.2 à 10.4.11, 10.5.1 et 10.6.1 ci-après sont stipulées au profit exclusif du Bénéficiaire qui pourra seul renoncer à s'en prévaloir par dérogation aux dispositions de l'Article 1304-4 du Code civil,

2/ et que la Condition Suspensive figurant sous l'Article 10.4.1 ci-après est stipulée au profit des deux Parties qui ne pourront y renoncer.



10.3. Délai de réalisation des Conditions Suspensives

Sous réserve de tout délai particulier figurant sous l'une ou l'autre des Conditions Suspensives ci-après ainsi que sous réserve de la mise en œuvre de la clause de rencontre figurant à l'Article 10.11, les Conditions Suspensives devront être réalisées dans le délai convenu aux termes de l'Article 11.1, prorogé dans la limite des délais complémentaires ci-après.

10.4. Désignation des Conditions Suspensives Générales

Les Parties rappellent en premier lieu que les Conditions Suspensives Générales énumérées ci-après s'appliquent au Terrain Global et au Programme de Construction Global mais dans le cadre d'une appréciation Terrain par Terrain.

La Promesse est conclue sous les Conditions Suspensives Générales ci-après.

10.4.1. Droits de préemption

La Promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur le Terrain.

Cette Condition Suspensive sera considérée comme réalisée :

- Dès lors que le titulaire du droit de préemption ou de substitution ou de préférence offre d'acquérir à des prix et conditions différents de ceux notifiés aux termes de la déclaration d'intention d'aliéner ;
- Ou si le titulaire du droit de préemption ou de substitution ou de préférence offre d'acquérir aux prix et conditions notifiés aux termes de la déclaration d'intention d'aliéner.

Dans cette seconde hypothèse, la Condition Suspensive sera considérée comme non réalisée sans attendre de connaître le sort d'une décision judiciaire en cas de contestation de l'exercice du droit de préemption quand bien même le juge viendrait à annuler ladite décision de préemption ou si elle était retirée par son auteur ou encore si, in fine, le bénéficiaire du droit de préemption renonçait à acquérir.

En cas d'exercice du droit de préemption, la promesse sera caduque de plein droit et le Promettant délié de toute obligation à l'égard du Bénéficiaire auquel devra être restitué dans un délai maximum de huit (8) Jours Calendaires de la réception de la notification de préemption au domicile élu dans la déclaration, la caution le cas échéant remise ou le dépôt, en garantie du paiement éventuel de la clause pénale, versé.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du Promettant qui mandate à cet effet son notaire qui est ainsi chargé de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée et cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit devra être adressée audit notaire.

Le Bénéficiaire donne tous pouvoirs au notaire participant à l'effet de porter à la connaissance des titulaires de droits de préemption, dans le cadre des procédures de purge de ces droits, tant les conditions de la Vente que son identité.

Le Promettant reconnaît avoir été alerté par le Bénéficiaire sur le fait que la déclaration d'intention d'aliéner devra être déposée par le Promettant dans le mois suivant l'obtention du permis de construire du Bénéficiaire.



10.4.2. Documents d'urbanisme

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par la commune ne révèlent aucun projet, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du Terrain ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le Bénéficiaire le destine ou empêcher la réalisation totale ou partielle du Programme de Construction ou de modifier l'économie générale de l'opération.

10.4.3. Servitudes conventionnelles

Absence de toute servitude grevant le Terrain et qui soit de nature à diminuer la valeur dudit Terrain, empêcher en tout ou partie et/ou rendre plus onéreux le Programme de Construction projeté par le Bénéficiaire.

Le Promettant fera ses meilleurs efforts pour fournir au Bénéficiaire les pièces et informations lui permettant de constater la réalisation de cette Condition Suspensive.

Il y aura satisfait en produisant au Notaire Soussigné un état hypothécaire de moins de deux (2) mois par rapport à la Date de Signature du Terrain considéré pour la période courant à compter du 1^{er} janvier 1956 et un autre état hypothécaire pour la période antérieure au 1^{er} janvier 1956 ainsi que les titres de propriété sur une période minimale de trente ans.

10.4.4. Situation hypothécaire

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la Loi soit d'un montant inférieur au Prix de Vente ainsi qu'il résultera d'une fiche d'immeuble ou d'un état hypothécaire hors formalité trentenaire en cours de validité au jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente d'un Terrain, ou que le Promettant produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement et de lever toute inscription ou charge grevant ce Terrain.

La présente Condition Suspensive concerne toutes charges hypothécaires et créances garanties par la Loi qu'elle qu'en soit le débiteur.

10.4.5. Origine de propriété trentenaire

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif de plus de trente ans et ne révélant pas de procédure ou commandement de saisie en cours de validité, garantissant une propriété incommutable.

10.4.6. Permis de construire

Obtention par le Bénéficiaire d'un arrêté de permis de construire exprès, le cas échéant valant division, devenu définitif par la purge de tout recours, de tout déféré préfectoral et de tout retrait administratif, n'ayant pas fait l'objet d'une mesure de sursis à exécution, conforme en tous points à la demande déposée et autorisant la réalisation du Programme de Construction.

La présente Condition Suspensive serait considérée comme non réalisée, si bon semble au Bénéficiaire, si le permis de construire :

- imposait au Bénéficiaire des servitudes d'utilité publique ou des prescriptions ayant pour incidence directe ou indirecte de porter atteinte à l'équilibre financier du Programme de Construction, et/ou une quelconque participation financière ou fiscale autre que celles dues



au titre du permis de construire à la date de ce jour. A cet égard, la part communale de la taxe d'aménagement au titre de ce permis ne devra pas être supérieure au taux de cinq pour cent (5 %) ;

- imposait des prescriptions dans le cadre de l'avis donné par l'architecte des bâtiments de France (ABF) ;
- soumettait le Programme de Construction à une mixité sociale dans des termes différents de ceux connus à ce jour comme s'appliquant dans cette zone de la Ville de DIJON ;
- devait entraîner l'obligation pour le Bénéficiaire de réaliser à ses frais ou de participer financièrement à la réalisation d'un ouvrage quelconque qui ne figurerait pas au dossier de demande de permis de construire déposé.

En outre, pour que cette Condition Suspensive soit considérée comme réalisée, si bon semble au Bénéficiaire, il devra être parvenu, pour un Programme de Construction considéré, à conclure avec la collectivité compétente une convention de transfert de tout ou partie des voies et équipements communs, au sens de l'article R 431-24 du Code de l'urbanisme, à joindre au dossier de demande de permis de construire valant division relatif au Terrain A1, et/ou au Terrain A2 et/ou au Terrain A3 et/ou au Terrain B et/ou au Terrain D.

A ce stade de conception du Programme de Construction, les Parties conviennent que les voies à transférer sont la darse et le cheminement le long de l'Ouche. Il est précisé que la voie Nord-Sud traversant le Terrain Global restera une propriété privée que le Bénéficiaire envisage de transmettre en propriété à l'AFUL qui sera constituée pour les besoins de cette opération.

Le Bénéficiaire s'oblige à déposer sa demande de permis de construire permettant d'édifier le Programme de Construction, au plus tard à la date indiqué dans le calendrier figurant aux Articles 3.3.2 à 3.3.6 suivant le Terrain dont il s'agit.

Une fois le permis de construire octroyé, le Bénéficiaire s'oblige :

- à faire procéder à l'affichage dudit permis de construire conformément aux dispositions de l'article R. 424-15 du Code de l'urbanisme, dans les dix (10) Jours Ouvrés de la date de réception de la notification du permis de construire.
- et à faire constater cet affichage à ses frais, par exploit d'huissier.

Le Bénéficiaire devra justifier à première demande du Promettant des constats d'affichage effectués en lui remettant les copies des procès-verbaux de constats d'huissier.

Le caractère définitif de la ou des autorisations obtenues résultera :

(i) d'une déclaration du Bénéficiaire dans l'Acte Authentique de Vente certifiant (a) n'avoir reçu aucune notification de recours gracieux ou contentieux formé dans le délai légal de deux (2) mois visé à l'article R. 600-2 du Code de l'urbanisme, qui lui aurait été fait dans le délai fixé par l'article R. 600-1 du même code, ou (b) dans l'hypothèse où un recours gracieux lui aurait été notifié, rejeté par l'autorité ayant délivré le permis, qu'il n'a reçu aucune notification d'un recours contentieux formé dans le délai légal de deux (2) mois visé à l'article R. 600-2 du Code de l'urbanisme, qui lui aurait été faite dans le délai fixé par l'article R. 600-1 du même code, le tout majoré d'un délai postal de quinze (15) Jours Calendaires.

(ii) et d'une attestation de l'autorité administrative compétente qui aura délivré la ou les autorisations ci-dessus, qui sera délivrée après l'expiration des délais de recours et de retrait, aux termes de laquelle l'autorité administrative certifiera n'avoir reçu aucune notification de recours contentieux, gracieux, hiérarchique, et qu'elle n'a pas retiré la ou les autorisations dont s'agit.



En cas de recours contre le permis de construire, la durée de la présente Condition Suspensive et, par voie de conséquence, la date à laquelle sera signé au plus tard l'Acte Authentique de Vente, sera prorogée automatiquement de plein droit d'une durée de quatre-vingt-dix (90) Jours Calendaires, pour tenir compte du délai d'étude du ou des recours, sans qu'il y ait lieu à aucune formalité, hormis la simple information du Promettant.

A l'issue de ce délai de quatre-vingt-dix (90) Jours, les Parties conviendront :

- soit de prononcer la caducité de la Promesse, sauf si le Bénéficiaire entend alors renoncer à cette Condition Suspensive ;
- soit de proroger conventionnellement le délai de cette clause de rencontre.

A défaut d'accord, la présente Promesse sera caduque de plein droit à l'issue de ce délai complémentaire, sans indemnité ou dommages et intérêts quelconques de part ni d'autre.

En cas de refus de délivrance d'un arrêté de permis de construire, les Parties conviennent de se concerter afin d'apprécier la situation et notamment les motifs du refus et d'envisager toute solution qui favoriserait la réalisation de cette Condition Suspensive. A défaut d'accord entre les Parties pour arrêter une solution dans un délai de quatre-vingt-dix (90) Jours Calendaires à compter de leur première réunion qui sera sollicitée par la Partie la plus diligente, les Parties conviennent que la Promesse sera alors de plein droit caduque sans indemnité ou dommages et intérêts quelconques de part ni d'autre.

En outre, les Parties conviennent que si à la date prévue pour la réalisation de la présente Condition Suspensive, le permis de construire a été délivré par l'autorité administrative compétente dans des conditions satisfaisant aux réserves du Bénéficiaire ci-dessus mais à une date ne permettant pas de purger les délais de recours et retrait à l'encontre de ladite décision, ce délai de réalisation de la Condition Suspensive sera automatiquement prorogé de la durée nécessaire à l'expiration des délais de recours et retrait majorée d'une période de quinze (15) Jours Ouvrés afin d'obtenir de la Commune une attestation confirmant le caractère définitif dudit permis de construire.

10.4.7. Etude d'Impact environnemental

Le Bénéficiaire devra missionner un bureau d'études afin d'établir cette étude d'impact, ce qui lui permettra ensuite de la joindre au dossier de demande de permis de construire.

La Promesse est soumise à la Condition Suspensive :

- que l'autorité environnementale délivre un avis favorable sans réserve ou avec des réserves n'ayant pas d'impact, notamment financier, sur le Programme de Construction Global ;
- et que le commissaire enquêteur, à l'issue de l'enquête publique qu'il aura réalisée, délivre un rapport dont les conclusions seront favorables sans réserve au Programme de Construction Global ou avec des réserves n'ayant toutefois pas d'impact, notamment financier, sur celui-ci.

Il est précisé que dans le cadre de la récente législation relative aux autorisations environnementales uniques, le dossier de demande visé à l'Article 10.4.8 ci-dessous devra comprendre notamment ladite étude d'impact.

10.4.8. Autorisation environnementale unique



La Promesse est consentie sous la condition suspensive de l'obtention par le Bénéficiaire d'une autorisation environnementale unique devenue définitive à délivrer par le préfet du département de la Côte d'Or.

Cette demande d'autorisation devra prendre en compte l'ensemble des prescriptions des différentes législations applicables à ce projet et relevant :

- Du Code de l'environnement, au regard de l'autorisation à obtenir au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (autorisation, enregistrement ou déclaration), au titre de la nomenclature « Eau » dite IOTA (Installations, Ouvrages, Travaux et Aménagements) – (autorisation ou déclaration) et, le cas échéant, au titre de la législation des sites classés et/ou des dérogations à l'interdiction d'atteinte aux espèces et habitats protégés.

Il est rappelé que :

- le dépôt du dossier de demande de permis de construire peut intervenir à tout moment, sans être tributaire du dépôt préalable de la demande d'Autorisation Environnementale Unique. Par contre, la mise en œuvre du permis de construire, une fois obtenu, ne peut être intervenir qu'après la délivrance de ladite Autorisation Environnementale Unique. En outre, dans la mesure où la demande se rapportera à un projet soumis à évaluation environnementale, l'étude d'impact réalisée en application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du Code de l'environnement devra être jointe au dossier de demande ;
- la phase d'examen est de quatre (4) mois, sauf demande de compléments ou décision de prorogation du délai d'instruction sur avis motivé du préfet, lequel délai est majoré d'un (1) mois si l'avis d'une autorité ou d'une instance nationale est requis. Le préfet du département délègue l'instruction de cette demande au Service instructeur coordonnateur (service ICPE ou IOTA) à laquelle contribue les services instructeurs contributeurs (services chargés de milieux naturels, de l'énergie, de la forêt, du patrimoine, de l'archéologie, de l'évaluation environnementale, etc.) ;
- la phase d'enquête publique qui est unique a une durée de trois (3) mois, période au cours de laquelle une enquête publique est ouverte de façon à permettre au commissaire enquêteur de recueillir les avis des collectivités territoriales locales et de leurs groupements concernés par le projet. A l'issue de cette période, ledit commissaire enquêteur rendra un rapport d'enquête ;
- la phase de décision est de deux (2) mois, prorogé d'un (1) mois s'il est nécessaire de consulter, pour avis contradictoire, le CODERST (Conseil Départementale de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques) ou le CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites) ;
- l'arrêté d'autorisation devra valider le Programme de Construction tel que conçu par le Bénéficiaire. Cet arrêté fera l'objet des publicités requises pour une telle autorisation et notamment d'un affichage sur le Terrain suivi de la



constatation par huissier de justice de celui-ci dans les conditions prévues ci-dessus concernant la condition suspensive d'octroi d'un permis de construire.

- il est précisé que le délai de recours des tiers est de quatre (4) mois à compter de l'affichage dans les conditions ci-dessus.

A ce sujet, le Bénéficiaire déclare qu'à sa connaissance le développement du Programme de Construction relève du respect de la législation suivante :

- La Loi sur l'Eau (article L. 214-1 et suivants du Code de l'environnement).

Cette demande d'Autorisation Environnementale Unique sera établie et préparée au nom et aux frais exclusifs du Bénéficiaire, qui s'oblige à procéder au dépôt de son dossier de demande d'autorisation Environnementale Unique auprès de la Préfecture de la Côte d'Or.

Il est expressément convenu que le Bénéficiaire pourra se prévaloir de la défaillance de cette Condition Suspensive :

- En cas de refus d'Autorisation Environnementale Unique ;
- Ou à défaut de caractère définitif de cette Autorisation ;
- Ou si les prescriptions de l'arrêté d'Autorisation Environnementale Unique imposent au Bénéficiaire la réalisation d'ouvrages et/ou d'équipements autres que ceux qu'il aura prévu dans son dossier de demande de permis de construire, ou si elles sont de nature à empêcher ou réduire la Surface de Plancher du Programme de Construction, ou à modifier le projet, ou de rendre sa réalisation plus onéreuse ;
- Ou si ce même arrêté prescrit la réalisation de travaux relevant des obligations d'une collectivité territoriale ou d'une personne publique et que celle-ci n'a pas réalisé les travaux correspondant préalablement à la Date de Signature ou pris l'engagement de les réaliser dans un délai compatible avec celui afférent au Programme de Construction.

10.4.9. Plan de prévention

Qu'il soit justifié de l'absence de nouveaux plans de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques dans le périmètre duquel figurerait le Terrain et qui aurait un impact sur le Programme de Construction (surcoût ou modification nécessaire de la consistance, des modalités ou des délais de la réalisation dudit Programme de Construction).

10.4.10. Absence d'Installation classée pour la protection de l'environnement

Qu'il soit justifié par le Promettant, préalablement à la Date de Signature, que le Terrain ne relève pas ou plus du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement qu'il s'agisse du régime des autorisations, enregistrements ou déclarations.

Si le Terrain relève ou relevait du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement du chef du Promettant ou d'une personne morale dont il détenait en tout ou partie le capital social, le Promettant devra justifier, à ses frais et son initiative, que toutes les formalités de cessation d'activité ont été satisfaites auprès des autorités préfectorales et que celles-ci ont confirmé par écrit la prise en compte de cette cessation d'activités et son caractère effectif sans aucune restriction d'usage pour un usage non sensible, aucune servitude ni réserve, aucune mesure ou travaux quelconque à entreprendre.



Si ces démarches relevaient des obligations d'un locataire, sous-locataire ou occupant, il appartiendrait au Promettant d'obtenir la justification par cette personne qu'il a satisfait aux obligations ci-dessus décrites.

10.4.11. Commercialisation du Programme de Construction Global

En préambule, il est précisé que les Conditions Suspensives ci-après relative à la commercialisation des locaux concernent le Programme de Construction Global mais que les dispositions ne pourront être mises en jeu par le Bénéficiaire que dans le cadre d'une appréciation Programme de Construction par Programme de Construction.

Ainsi, par exemple, la Condition Suspensive ci-dessous relative à la commercialisation des locaux à destination de commerces ne pourra être mise en œuvre que concernant le ou les Programme(s) de Construction intégrant des commerces.

10.4.11.1. Commercialisation des locaux à destination de commerces

La réalisation de la présente Condition Suspensive résultera de la survenance des événements ci-après :

- la régularisation d'une ou de plusieurs promesses de vente en état futur d'achèvement avec un ou plusieurs investisseur(s) portant ensemble sur la totalité des locaux commerciaux devant être développée au sein d'un Programme de Construction moyennant le prix minimum de mille huit cent soixante-quinze (1.875,00) euros hors TVA par mètre carré de surface utile ;

- puis la réalisation des conditions suspensives et des conditions essentielles et déterminantes figurant aux termes de chacune de ces promesses de VEFA et notamment :

- * les mêmes conditions suspensives que celles figurant aux termes des présentes,
- * la délivrance d'un accord de financement au profit de chaque investisseur bénéficiaire d'une promesse de VEFA ;
- * la conclusion de baux commerciaux en état futur d'achèvement entre un ou des preneurs à bail et le ou les investisseur(s) portant ensemble sur la totalité des locaux commerciaux.

- enfin, chaque investisseur bénéficiaire de cette ou ces promesse(s) de VEFA a remis au Bénéficiaire un écrit aux termes duquel celui-ci confirme la réalisation des différentes conditions de la promesse de VEFA et demande à signer l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement.

Afin d'éviter que cette Condition Suspensive ne puisse être considérée comme potestative, au sens de l'article 1304-2 du code civil, le Bénéficiaire s'oblige irrévocablement à régulariser les promesses de vente dont s'agit aux conditions sus énoncées.

10.4.11.2. Commercialisation des logements locatifs sociaux

La réalisation de la présente Condition Suspensive résultera de la survenance des événements ci-après :

- signature d'un ou de plusieurs contrat(s) de réservation au profit d'un ou de plusieurs bailleur(s) social(ux) portant sur l'ensemble des logements locatifs sociaux devant être réalisés dans un Programme de Construction moyennant un prix de mille



neuf cent cinquante (1.950,00) euros hors TVA par mètre carré de surface habitable, surfaces annexes et parking inclus ;

Il est précisé :

- que le prix ci-dessus constitue tant un minimum qu'un maximum dans l'intérêt des Parties, sauf toutefois l'indexation ci-après ;
 - qu'il s'entend d'un logement standard satisfaisant aux caractéristiques d'usage dans le secteur locatif social ;
 - que ce même prix sera indexé suivant la variation de l'indice BT01, l'indice de base étant celui d'octobre 2018.
- que les conditions suspensives de ce ou ces contrat(s) soient réalisées. Il est rappelé que s'agissant de la vente de logements locatifs sociaux, le ou les bailleur(s) social(ux) devront obtenir des agréments préfectoraux, des prêts aidés par l'Etat, des garanties d'emprunt et/ou tout autre dispositif à accorder par les collectivités locales pour une telle acquisition.
- et remise au Bénéficiaire d'un écrit par le bailleur social confirmant la réalisation de toutes les conditions suspensives prévues par son contrat de réservation et confirmation de son intention de signer l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement à première demande du Bénéficiaire.

Dispositions particulières si une partie des logements locatifs sociaux était vendue dans le cadre d'un démembrement de propriété

Si le Bénéficiaire commercialisait une partie des logements locatifs sociaux au profit d'une société pratiquant une activité de démembrement dans le cadre du dispositif de co-financement prévu par les articles L. 253-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, la Condition Suspensive aurait pour objet la cession :

- * d'une part, de leur usufruit à durée déterminée à des organismes institutionnels, en assurant la gestion locative sur une période minimale de quinze (15) ans,
- * et d'autre part, de leur nue-propriété, lots par lots, à des investisseurs patrimoniaux à long terme, ayant vocation à devenir pleinement propriétaires des biens immobiliers ainsi démembrés lors de l'extinction de l'usufruit à durée déterminée susvisé.

La Promesse serait, alors en conséquence, conclue sous la Condition Suspensive :

Concernant l'usufruit desdits logements :

- de la signature au plus tard quatre-vingt-dix (90) Jours Calendaires avant la date de réitération prévue à l'Article 11 d'un contrat de réservation avec un bailleur social pratiquant l'activité de remembrement,
- que les conditions suspensives de ce ou ces contrat(s), analogues à celles visées ci-dessus pour une acquisition en pleine propriété, soient réalisées.

Concernant la nue-propriété de ces mêmes logements :

- de la signature d'un ou de plusieurs contrats de réservation avec un ou des investisseur(s) patrimonial(ux) à long terme portant ensemble sur au moins cinquante pour cent (50 %) du chiffre d'affaire attendu de cette commercialisation ;
- que le ou les investisseur(s) obtienne(nt) chacun une offre de prêt permettant de financer le paiement du prix de vente.



La commercialisation de ces droits démembrés s'opèrera en se référant au prix de vente moyen des logements neufs en accession libre à la propriété dans le secteur.



10.4.11.3. Commercialisation des logements en accession libre à la propriété à prix non maîtrisés

La réalisation de la présente Condition Suspensive résultera de la survenance des évènements ci-après :

- Tous ces logements seront commercialisés aux termes de contrats de réservation signés portant sur au moins cinquante pour cent (50 %) du chiffre d'affaire attendu au titre de la vente de ces logements, sur la base d'un prix de vente minimum de commercialisation des lots de copropriété de deux mille six cent soixante-sept (2.667,00) euros hors TVA par mètre carré de surface habitable (hors parking).

Ces logements pourront être vendus avec des parkings dont le prix unitaire sera de dix mille (10.000,00) euros hors TVA au minimum par emplacement.

L'obtention ou non par chaque sous-acquéreur du prêt qu'il aura érigé en condition suspensive ne sera pas prise en compte pour apprécier la réalisation ou non de la présente condition.

Cette commercialisation devra être atteinte au plus tard quatre-vingt-dix (90) Jours Calendaires avant la date de réitération prévue à l'Article 11.

Chacun de ces contrats de réservation comportera diverses conditions suspensives et notamment :

- la délivrance au profit de chacun des cessionnaires d'une garantie financière d'achèvement au sens de l'article R 261-21 b) du Code de la construction et de l'habitation bénéficiant tant à ses sous-acquéreurs qu'au Bénéficiaire et ses ayants-droit ;
- et, le cas échéant, la délivrance d'un arrêté de transfert partiel du permis de construire et de ses modificatifs purgé de tout recours et décision de retrait au profit de tout promoteur tiers retenu.

10.4.11.4. Commercialisation des logements en accession abordable à la propriété

En préambule, il est défini ci-après quels sont les logements relevant de la catégorie des logements en accession abordable à la propriété :

L'accession abordable à la propriété regroupe :

- Les produits « réglementés » ; il s'agit actuellement des produits suivants : Prêt Social Location Accession (PSLA), accession sécurisée réalisée par les bailleurs sociaux et les coopératives d'accession sociale, acquisitions bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat ou d'un taux de TVA réduit dont celles éligibles au titre des dispositions de l'ANRU, vente de logements conventionnés des bailleurs sociaux ;
- Et les produits privés, promotion et lots de terrain à bâtir, vendus à des ménages sous les plafonds de ressources du Logement Intermédiaire Accession en vigueur.

La réalisation de la présente Condition Suspensive résultera de la survenance des évènements ci-après :



- Tous ces logements seront commercialisés aux termes de contrats de réservation signés portant sur au moins cinquante pour cent (50 %) du chiffre d'affaire attendu au titre de la vente de ces logements, sur la base d'un prix de vente de commercialisation des lots de copropriété de deux mille deux cent cinquante (2.250,00) euros hors TVA par mètre carré de surface habitable (surfaces annexes comprises et hors parking).

Ces logements pourront être vendus avec des parkings dont le prix unitaire sera de dix mille (10.000,00) euros hors TVA au minimum par emplacement.

Il est précisé :

- que le prix de 2.250,00 euros ci-dessus concernant les logements constitue tant un minimum qu'un maximum dans l'intérêt des Parties, sauf toutefois l'indexation ci-après ;
- qu'il s'entend d'un logement standard satisfaisant aux caractéristiques d'usage dans le secteur de l'accession sociale ;
- que ce même prix de 2.250,00 euros ci-dessus sera indexé suivant la variation de l'indice BT01, l'indice de base étant celui d'octobre 2018.

L'obtention ou non par chaque sous-acquéreur du prêt qu'il aura érigé en condition suspensive ne sera pas prise en compte pour apprécier la réalisation ou non de la présente condition.

Cette commercialisation devra être atteinte au plus tard quatre-vingt-dix (90) Jours Calendaires avant la date de réitération prévue à l'Article 11.

Chacun de ces contrats de réservation comportera diverses conditions suspensives et notamment :

- la délivrance au profit de chacun des cessionnaires d'une garantie financière d'achèvement au sens de l'article R 261-21 b) du Code de la construction et de l'habitation bénéficiant tant à ses sous-acquéreurs qu'au Bénéficiaire et ses ayants-droit ;
- et, le cas échéant, la délivrance d'un arrêté de transfert partiel du permis de construire et de ses modificatifs purgé de tout recours et décision de retrait au profit de tout promoteur tiers retenu.

10.4.12. Absence de dépassement du Surcoût

La réalisation de la présente Condition Suspensive résultera de la survenance des évènements ci-après :

Que le résultat des différents audits devant être réalisés aux frais et à l'initiative du Bénéficiaire n'ait pas pour effet de révéler des Coûts qui, cumulés, dépasseraient le montant du Surcoût.

Ces audits auront pour objet :

(i) d'analyser la présence ou non de plomb et/ou d'amiante dans les ouvrages édifiés sur le Terrain Global (en y incluant également l'enrobé recouvrant partie dudit Terrain Global) et de chiffrer le coût de leur évacuation en cas de présence de tels matériaux ;

(ii) de chiffrer l'impact qui résulterait de prescriptions archéologiques qui seraient formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur et qui imposeraient :

- * la conservation de tout ou partie du Terrain Global,



* et/ou la modification de tout ou partie du Programme de Construction Global de nature à entraîner un Coût au titre de sa réalisation ou de son exploitation auquel il conviendra d'ajouter en toute hypothèse le montant à supporter au titre de la redevance d'archéologie préventive éventuellement générée par le permis de construire,

* et/ou la réalisation de fouilles archéologiques ;

(iii) d'analyser la présence d'une quelconque pollution et/ou d'éléments pyrotechniques concernant l'un ou l'autre des cinq (5) Terrains et de chiffrer les travaux à prévoir et mesure à prendre afin de rendre compatible le Terrain correspondant avec le Programme de Construction y afférent, sans restriction d'usage, ni mesure constructive ni servitude ;

(iv) d'analyser la nécessité de devoir réaliser des fondations spéciales ou profondes (pieux notamment) et/ou prendre des mesures constructives de renforcement du sol, notamment en procédant à des injections, et/ou la réalisation d'ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage, pompage, etc.) du fait de la présence d'eaux dans le sol ou le sous-sol, et/ou la réalisation de comblements de carrières et les coûts de tels travaux et de chiffrer le coût de tout mesure à prendre.

A ce titre, un (ou plusieurs) bureau(x) d'études devra(ont) être missionné(s) afin qu'il(s) détermine(nt) les Coûts éventuels résultant des dispositions figurant aux (i), (ii), (iii) et (iv) ci-dessus.

Définitions des Coût et Surcoût

- Le « Surcoût » ne devra pas être supérieur à la somme de cinquante mille euros (50.000,00 EUR). L'appréciation de l'existence d'un Surcoût résultera de l'addition des Coûts ci-après afférents aux cinq (5) Terrains ;
- Le ou les « Coût(s) » correspond(ent) à toute somme résultant des chiffrages qui devront être réalisés par le ou les bureau(x) d'études missionné(s) pour accomplir les quatre (4) audits énoncés ci-dessous et référencés (i), (ii), (iii) et (iv). Ce chiffrage sera la conséquence des sommes qui doivent et celles qui devront être prises en charge par le Bénéficiaire et/ou ses ayants-droit ou d'un manque à gagner qu'ils seront amenés à supporter immédiatement ou ultérieurement.

A cet égard, les Coûts se déterminent comme suit :

- le différentiel entre le coût des travaux de démolition et d'évacuation avec ou sans présence de matériaux contenant du plomb et/ou de l'amiante tant dans les ouvrages présents sur le site que dans l'enrobé situé sur le Terrain Global ;
- le différentiel financier relatif au Programme de Construction Global suivant qu'il a ou pas à prendre en compte toute prescription archéologique dans les termes figurant au « (ii) » ci-dessus ;
- le différentiel entre, d'une part, le coût d'excavation, tri, transport et élimination des terres évacuées en ISDI (Installation de stockage de déchets inertes anciennement CET Classe 3) et d'autre part, le coût d'excavation, tri, transport et élimination des terres et éléments pyrotechniques évacuées en ISDD (Installation de stockage de déchets dangereux anciennement CET Classe 1), ISDND (Installation de stockage de déchets non dangereux anciennement CET Classe 2), des terres éligibles au titre des remblais de carrières et Biocentre ; et, si bon semble au Bénéficiaire, le montant de l'ensemble des dépenses réalisées afin de permettre la réutilisation sur site



de terres non inertes sous réserve que le coût des travaux réalisés soit inférieur au coût estimé de mise en décharge ;

- le différentiel entre, d'une part, le coût de réalisation du Programme de Construction au moyen de simples fondations superficielles et/ou de dallages sur terre-plein et d'autre part, le coût de réalisation du Programme de Construction au moyen de fondations spéciales ou profondes (pieux, etc.) et/ou de mesures constructives de renforcement du sol, notamment en procédant à des injections, et/ou la réalisation d'ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage, pompage, etc.) du fait de la présence d'eaux dans le sol ou le sous-sol, et/ou la réalisation de comblements de carrières ;

Désignation de mandataires d'intérêt commun et mission de ceux-ci

Chacune de ces sociétés sera missionnée en qualité d'expert technique, aux frais du Bénéficiaire.

Les Parties conviennent de désigner les sociétés :

- GEOTEC REGION NORD-EST – Agence de DIJON – 2 bis rue Champeau – 21800 QUETIGNY, s'agissant de la situation géotechnique et du chiffrage des éventuels Coûts en résultant ;
- La société GINGER s'agissant de la situation environnementale et pyrotechnique et du chiffrage des éventuels Coûts en résultant ;

qui, dans ce cadre, seront désignées par les Parties en tant que mandataires d'intérêt commun.

Il en sera de même dès lors que seront désignées les personnes missionnées concernant :

- la présence éventuelle d'amiante et de plomb dans les ouvrages à démolir et du chiffrage des éventuels Coûts en résultant ;
- la présence éventuelle d'amiante dans l'enrobé recouvrant une partie du Terrain Global et du chiffrage des éventuels Coûts en résultant ;
- l'archéologie et le chiffrage des éventuels Coûts en résultant.

Les Parties conviennent d'ores et déjà de s'en remettre à l'avis de ces maîtres d'œuvre spécialisés qui détermineront les obligations à satisfaire par le Bénéficiaire en ces différentes matières et les Coûts qui en résultent ; chacune de ces décisions leur sera opposable.

L'ensemble des documents susmentionnés pourra faire l'objet d'un contrôle par un assistant à maîtrise d'ouvrage spécialisé missionné, si bon lui semble, par le Promettant, à ses frais.

10.4.13. Déclassement par anticipation puis désaffectation des emprises dépendant du domaine public

Conformément aux dispositions prévues à l'article L 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, la Promesse est soumise à la condition suspensive suivante :

- Dans un premier temps, vote par le conseil municipal de la Ville de DIJON d'une décision, devenue ensuite définitive, prononçant le déclassement par anticipation des emprises concernées ;

Il est précisé que, s'agissant des emprises qui constitueraient des voies publiques, une enquête publique préalable serait nécessaire dès lors que ce déclassement aurait pour



conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurée par la ou les voie(s) en cause.

- Une fois, cette délibération adoptée et devenue définitive, constatation pour le compte du Promettant de la désaffectation des emprises concernées par toute personne employée par la Ville et habilitée à y procéder ou par huissier de justice, avant les Dates de Signature respectives des Terrains A1, A2, A3, B et D.

Pour assurer la pérennité de cette situation de fait et maintenir ladite emprise dans le domaine privé de la Commune, une fois la décision ci-dessus adoptée et la constatation de la désaffectation intervenue, jusqu'à la signature de l'Acte Authentique de Vente du Terrain correspondant, le Promettant s'engage à ce qu'il soit alors pris les mesures nécessaires pour empêcher de manière permanente l'accès à ce tènement et que cette situation soit constatée, préalablement à la Date de Signature du Terrain concerné, au moyen soit d'un procès-verbal établi par toute personne employée par la Ville et habilitée à y procéder ou par huissier de justice.

Le Promettant déclare et garantit que préalablement à la Date de Signature de chaque Terrain, une fois les emprises concernées déclassées par anticipation puis désaffectées et dès lors que cette situation aura été constatée dans les conditions indiquées ci-dessus, celui-ci ne fera l'objet d'aucune réaffectation à l'usage du public ou à un service public en référence à l'article L. 2111-1 du Code général de la Propriété des Personnes Publiques, de façon à demeurer dans le domaine privé de la Commune de DIJON jusqu'à l'Acte Authentique de Vente dudit Terrain.

10.5. Désignation des Conditions Suspensives propres aux Terrains A1, A2 et A3

La Promesse Terrain A1 est conclue sous la Condition Suspensive spéciale suivante, précision étant faite que la même condition s'applique respectivement aux Terrains A2 et A3 au regard respectivement du Terrain A2 Complémentaire et du Terrain A3 Complémentaire :

10.5.1. L'acquisition concomitante des Terrains A1, A2 et A3 Complémentaires

La présente condition suspensive est déclinée pour le seul Terrain A1 Complémentaire mais s'applique dans les mêmes termes aux Terrains A2 et A3 Complémentaires.

Le Bénéficiaire rappelle que le Programme de Construction A1 ne peut être développé que sur une emprise foncière réunissant le Terrain A1 et le Terrain A1 Complémentaire.

La Promesse est donc conclue sous réserve que la signature de l'Acte Authentique de Vente Terrain A1 intervienne concomitamment à la signature par le Bénéficiaire de l'acte authentique de vente du Terrain A1 Complémentaire.



Cette Condition Suspensive devra au préalable franchir les étapes successives suivantes :

- Qu'aucun obstacle de quelque nature que ce soit, n'empêche la signature d'une promesse unilatérale de vente au profit du Bénéficiaire ayant pour objet le Terrain A1 Complémentaire, à des conditions suspensives similaires à celles figurant aux Présentes ainsi que celles spécifiques propres à ce Terrain A1 Complémentaire.
- Cette promesse de vente devra être signée au plus tard :
 - Un mois avant la signature de l'Acte Authentique de Vente du Terrain A1, concernant le Terrain A1 Complémentaire ;
 - Un mois avant la signature de l'Acte Authentique de Vente du Terrain A2, concernant le Terrain A2 Complémentaire ;
 - Un mois avant la signature de l'Acte Authentique de Vente du Terrain A3, concernant le Terrain A3 Complémentaire.
- Le Terrain A1 Complémentaire devra être libre de toute location ou occupation quelconque le jour de la signature de chaque acte authentique de vente ;
- les conditions suspensives figurant dans cette promesse de vente à recevoir par Maître Laurent PAOLI, Notaire Soussigné ou par l'un de ses confrères avec sa participation, portant sur le Terrain A1 Complémentaire sont réalisées ou celui au profit de qui elles sont stipulées aura expressément renoncé à leur bénéfice ;
- qu'aucun obstacle de quelque nature que ce soit n'empêche la signature de l'acte authentique de vente de ce Terrain A1 Complémentaire concomitamment à la Date de Signature Terrain A1.

10.6. Désignation des Conditions Suspensives propres au Terrain D

La Promesse Terrain D est conclue sous la Condition Suspensive spéciale suivante :

10.6.1. L'acquisition concomitante des Terrains D Complémentaires

Le Bénéficiaire rappelle que le Programme de Construction D ne peut être développé que sur une emprise foncière réunissant le Terrain D et les Terrains D Complémentaires correspondant à deux emprises distinctes appartenant respectivement aux consorts AFONSO et Madame BELLUS.

La Promesse est donc conclue sous réserve que la signature de l'Acte Authentique de Vente Terrain D intervienne concomitamment à la signature par le Bénéficiaire avec les consorts AFONSO et Madame BELLUS des deux (2) actes authentiques de vente des Terrains D Complémentaires.

Cette Condition Suspensive devra au préalable franchir les étapes successives suivantes :

- Qu'aucun obstacle de quelque nature que ce soit, n'empêche la signature de promesses unilatérales de vente au profit du Bénéficiaire par les consorts AFONSO d'une part et Madame BELLUS d'autre part, ayant ensemble pour objet les Terrains D Complémentaires, à des conditions suspensives similaires à celles figurant aux Présentes ainsi que celles spécifiques propres à ces Terrains D Complémentaires.



- Ces deux (2) promesses de vente devront être signées au plus tard un mois avant la signature de l'Acte Authentique de Vente du Terrain D ;
- Les Terrains D Complémentaires devront être libres de toute location ou occupation quelconque le jour de la signature de chaque acte authentique de vente ;
- les conditions suspensives figurant dans ces deux (2) promesses de vente à recevoir par Maître Laurent PAOLI, Notaire Soussigné ou par l'un de ses confrères avec sa participation, portant sur les Terrains D Complémentaires sont réalisées ou celui au profit de qui elles sont stipulées aura expressément renoncé à leur bénéfice ;
- qu'aucun obstacle de quelque nature que ce soit n'empêche la signature des deux (2) actes authentiques de vente de ces Terrains D Complémentaires concomitamment à la Date de Signature Terrain D.

10.7. Clause de rencontre

En cas de non réalisation de l'une ou l'autre des Conditions Suspensives qu'elle soit Générale ou spécifique à l'un et/ou l'autre des cinq (5) Terrains, l'évènement considéré n'entraînera pas la caducité de la Promesse mais sera constitutif automatiquement d'un délai complémentaire valant prorogation que les Parties entendent mettre dès à présent à profit pour se rencontrer à l'initiative de la Partie la plus diligente avec pour objectif d'envisager toute solution de substitution satisfaisant aux intérêts des deux Parties.

A défaut d'accord dans les quatre-vingt-dix (90) Jours Calendaires qui suivront la saisie d'une Partie par l'autre à ce sujet, la Condition Suspensive en cause sera considérée comme non réalisée et la Promesse sera caduque de plein droit sans indemnité ou dommages et intérêts quelconques de part ni d'autre, sauf alors la libre faculté pour le Bénéficiaire de renoncer expressément dans le même délai au bénéfice de cette Condition Suspensive.

A titre particulier, s'agissant de la Condition Suspensive relative aux Terrains D complémentaires, les Parties reconnaissent dès à présent que si elle ne se réalisait pas, l'objectif de la mise en œuvre de cette clause de rencontre serait de redéfinir le Programme de Construction D afin de l'adapter au seul foncier alors disponible sur le Terrain D et de convenir des impacts en résultant notamment au regard du Prix de Vente Terrain D et des délais de développement de cette partie de l'opération.

10.8. Autorisations particulières données par le Promettant au Bénéficiaire

Le Promettant autorise le Bénéficiaire :

- à effectuer toutes demandes auprès de toutes administrations en vue de l'obtention de toutes autorisations quelconques, mais à ses frais exclusifs et pour son seul profit ou sa seule perte ;

- à faire visiter le Terrain Global par ses architectes, géomètres, bureaux d'études et entrepreneurs et procéder à l'établissement de tous plans, tous relevés et tous sondages et métrés nécessaires à la réalisation du Programme de Construction Global, en prévenant au moins sept (7) Jours Calendaires à l'avance. Le Promettant s'oblige à donner une suite favorable à chaque demande et prendra alors les mesures nécessaires pour assurer l'accès au Terrain Global ;

- à apposer gratuitement et pendant toute la durée de validité de la Promesse, tous panneaux commerciaux annonçant la réalisation du Programme de Construction Global devant être réalisé sur le site et à y installer toute bulle de vente ainsi que tout panneau d'affichage des autorisations d'urbanisme obtenues. A titre particulier, si la bulle de vente devait être installée sur le Terrain Global, les Parties conviennent de se rencontrer afin



d'identifier l'emplacement idoine et le moins dommageable pour le Promettant.

Le Promettant déclare que cette autorisation d'accès au Terrain Global profite tant au Bénéficiaire, qu'à ses ayants-droit et ayants-cause ainsi qu'à toute personne morale dépendant directement ou indirectement du même groupe de société que le Bénéficiaire.

Toutefois, sauf accord exprès du Promettant, aucun travaux ne pourra être entrepris avant la réitération de la Vente, à l'exception des travaux de sondage, piquetage et études de sol que le Bénéficiaire pourra effectuer à ses frais exclusifs ainsi que, à titre particulier, les travaux inhérents à la réalisation du diagnostic d'archéologie préventive.

Le Bénéficiaire s'oblige à souscrire toutes polices d'assurances couvrant sa responsabilité civile à l'occasion de ces interventions, de telle sorte que le Promettant ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Enfin, le Bénéficiaire s'oblige à remettre le Terrain Global dans son état d'origine, compte tenu des interventions qu'il aura pu faire dans le cas où il ne procéderait pas à son acquisition. Cette obligation ne vaut pas s'agissant des travaux réalisés pour les besoins du diagnostic d'archéologie préventive lesquels n'incombent en rien au Bénéficiaire.

11. Réitération par Acte Authentique de Vente

11.1. Délai

La Promesse est consentie pour un délai expirant à seize heures (16 h 00) le :

- Dix-sept juin deux mille vingt-deux (17/06/2021) concernant le Terrain A1 ;
- Seize juin deux mille vingt-trois (16/06/2022) concernant le Terrain A2 ;
- Dix-sept juin deux mille vingt-quatre (17/06/2023) concernant le Terrain A3 ;
- Dix-sept juin deux mille vingt-quatre (17/06/2023) concernant le Terrain B ;
- Dix-sept juin deux mille vingt-sept (17/06/2026) concernant le Terrain D.

Chacun de ces délais est susceptible de faire l'objet de l'une et/ou de l'autre des prorogations ci-dessous :

- le délai de réitération ci-dessus sera automatiquement prorogé d'une durée égale à la durée des prorogations qui résulteront de l'application des dispositions des Articles 3.4, 10.4.6 et/ou 10.7 sans qu'il y ait lieu à aucune formalité ;

- en outre, faute pour le notaire soussigné d'avoir reçu toutes les pièces prévues au présent acte, le délai de réitération de l'Acte Authentique de Vente sera prorogé automatiquement et sans formalités d'une durée quinze (15) Jours Ouvrés à compter de la réception par ce notaire de la dernière des pièces nécessaires à la passation de l'Acte Authentique de Vente, sans toutefois que la prorogation de ce chef puisse excéder soixante (60) Jours Calendaires.



11.2. Réitération

La réitération de la Vente aura lieu par la signature de l'Acte Authentique de Vente par le Promettant au profit du Bénéficiaire.

Cette vente sera accompagnée du versement de la totalité du Prix de Vente et des Frais par virement dans le délai ci-dessus.

La réitération ne pourra avoir lieu qu'un Jour Ouvré de l'Etude du notaire soussigné aux heures normales d'ouverture.

Si les Conditions Suspensives sont réalisées, ou que leur bénéficiaire y a renoncé, et que le Promettant a satisfait à ses obligations, le tout dans le délai convenu mais que la Vente n'est pas régularisée à la Date de Signature prévue (éventuellement prorogée comme dit aux présentes), la Partie la plus diligente mettra l'autre Partie en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître à l'effet de signer la Vente en l'étude du Notaire Participant.

Cette mise en demeure devra être délivrée avec un préavis de quinze (15) Jours Calendaires minimum.

A la date indiquée, il sera procédé :

- soit à la signature de la Vente du terrain considéré qui sera reçue par le Notaire Soussigné en présence du Notaire Participant ;

- soit à l'établissement d'un procès-verbal par le Notaire Soussigné qui constatera le défaut du Promettant ou du Bénéficiaire.

11.3. Carence du Bénéficiaire

Au cas de défaut du Bénéficiaire, le Promettant disposera du choix suivant dans le procès-verbal :

- soit faire part de son accord, si toutefois le Bénéficiaire lui en a fait la demande, de poursuivre la réalisation de la Vente et pour cela régulariser tout avenant au présent acte dans le cadre d'une prorogation dont conviendrait les Parties ;

- soit, à défaut de cette demande du Bénéficiaire, ou nonobstant une telle demande (i) faire constater que la Vente n'est pas réalisée à la Date de Signature prévue (éventuellement prorogée) - cette constatation résultant du défaut prononcé contre le Bénéficiaire dans le procès-verbal – et (ii) déclarer sa volonté de considérer la Promesse comme caduque de plein droit à la date de ce procès-verbal, le tout étant apprécié terrain par terrain dans la limite des dispositions prévues aux Articles 3.4 et 4 ci-dessus.

Dans cette seconde hypothèse, le Promettant reprendra alors purement et simplement sa liberté de disposer du ou des terrain(s) considéré(s), le dépôt de garantie demeurera définitivement acquis au Promettant à titre de clause pénale.

Tous les Frais qui résulteraient de la caducité des présentes par suite des conventions qui précèdent seront à la charge de la partie défaillante.



11.4. Carence du Promettant

Au cas de défaut du Promettant, le Bénéficiaire pourra à son choix dans le procès-verbal :

- soit faire part de son intention de poursuivre la réalisation de la Vente du terrain considéré, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation ;
- soit encore (i) faire constater que la Vente n'est pas réalisée à la Date de Signature prévue (éventuellement prorogée) - cette constatation résultant du défaut prononcé contre le Promettant dans le procès-verbal - (ii) et déclarer sa volonté de considérer la Promesse comme caduque de plein droit à la date de ce procès-verbal.

Le Bénéficiaire reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de la restitution de la ou des caution(s) bancaire(s) ou de la ou des somme(s) versée(s) à titre de dépôt de garantie (en considération des dispositions des Articles 3.4 et 4 ci-dessus) et de sa libre faculté de réclamer une juste indemnisation qui devra couvrir le préjudice résultant des présentes.

Il est rappelé par ailleurs que :

1°) le Promettant a, pour sa part, définitivement consenti à la Vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer au profit du Bénéficiaire la propriété et la jouissance par la prise de possession réelle aux conditions des présentes.

Le Promettant s'interdit par suite, pendant toute la durée de la Promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur le Terrain, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est qu'avec le consentement du Bénéficiaire. Il ne pourra non plus apporter aucune modification ni détérioration au Terrain.

2°) toute rétractation unilatérale de la volonté du Promettant sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès du Bénéficiaire.

12. Application de réglementations particulières

12.1. Etat des risques et pollutions

12.1.1. Règles générales

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.

II. — En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.



III. — Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

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

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

VI. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime.

12.1.2. Etat des risques et pollutions

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions relatif au Terrain a été remis au Bénéficiaire qui le reconnaît ; une copie de cet état est ci-annexée.

12.1.3. Zone de sismicité

Le Terrain est compris dans une commune de sismicité qualifiée de « *très faible* » et ainsi qu'il résulte de l'état des risques dont une copie est ci-annexée.

12.1.4. Absence de sinistre

Le Promettant déclare à sa connaissance que le Terrain Global n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Code des assurances, art. L. 125-2) ou technologiques (Code des assurances, art. L. 128-2).

12.2. Protection de l'environnement

12.2.1. Rappel de texte

Le notaire soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« 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 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.".

12.2.2. Obligation générale d'élimination des déchets

Par ailleurs, le notaire soussigné rappelle aux Parties les obligations d'un propriétaire en matière d'élimination de déchets et lui précise que l'article L. 541-1 II du Code de l'environnement dispose que :

« Est un déchet au sens de la présente loi tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon ».

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Le Promettant reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur le Terrain d'installations classées soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration ou qui auraient dû l'être.

12.2.3. Obligations en matière de mesure de gestion de toute pollution des sols

Le Bénéficiaire reconnaît par ailleurs avoir été informé des dispositions des articles L 556-1 et L 556-2 du Code de l'environnement dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :

Article L. 556-1 :

« Sans préjudice des articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 et L. 512-12-1, sur les terrains ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée pour permettre l'usage défini dans les conditions prévues par ces mêmes articles, lorsqu'un usage différent est ultérieurement envisagé, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage doit définir des mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques, l'agriculture et l'environnement au regard du nouvel usage projeté.

Ces mesures de gestion de la pollution sont définies en tenant compte de l'efficacité des techniques de réhabilitation dans des conditions économiquement acceptables ainsi que du bilan des coûts, des inconvénients et avantages des mesures envisagées. Le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage fait attester de cette mise en œuvre par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, conformément à une norme définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement, ou équivalent. Le cas échéant, cette attestation est jointe au dossier de demande de permis de construire ou d'aménager.

Le cas échéant, s'il demeure une pollution résiduelle sur le terrain concerné compatible avec les nouveaux usages, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage en informe le propriétaire et le représentant de l'Etat dans le département. Le représentant de l'Etat dans le département peut créer sur le terrain concerné un secteur d'information sur les sols.

En cas de modification de la consistance du projet initial, le maître d'ouvrage à l'initiative de cette modification complète ou adapte, si nécessaire, les mesures de gestion définies au premier alinéa.



Les modalités d'application du présent article sont définies par décret en Conseil d'Etat. ».

Article L. 556-2 :

« Les projets de construction ou de lotissement prévus dans un secteur d'information sur les sols tel que prévu à l'article L. 125-6 font l'objet d'une étude des sols afin d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols.

Pour les projets soumis à permis de construire ou d'aménager, le maître d'ouvrage fournit dans le dossier de demande de permis une attestation garantissant la réalisation de cette étude des sols et de sa prise en compte dans la conception du projet de construction ou de lotissement. Cette attestation doit être établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, conformément à une norme définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement, ou équivalent.

L'attestation n'est pas requise lors du dépôt de la demande de permis d'aménager par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dès lors que l'opération de lotissement a donné lieu à la publication d'une déclaration d'utilité publique.

L'attestation n'est pas requise lors du dépôt de la demande de permis de construire, lorsque la construction projetée est située dans le périmètre d'un lotissement autorisé ayant fait l'objet d'une demande comportant une attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols et sa prise en compte dans la conception du projet d'aménagement.

Le présent article s'applique sans préjudice des dispositions spécifiques sur la pollution des sols déjà prévues dans les documents d'urbanisme.

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

12.3. Obligations générale d'élimination des déchets

Par ailleurs, le Notaire Soussigné rappelle aux Parties les obligations d'un propriétaire en matière d'élimination de déchets et lui précise que l'article L. 541-1 II du Code de l'environnement dispose que :

« Est un déchet au sens de la présente loi tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon. ».

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Le Promettant reconnaît avoir été informé par le Notaire Soussigné de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur le Terrain Global d'installations classées soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration ou qui auraient dû l'être.

12.4. Déclarations du Promettant

Le Promettant déclare à sa connaissance :

- qu'aucune des activités exercées sur le Terrain Global n'ont entraîné la manipulation et/ou le stockage de substances polluantes ou contaminantes de quelque nature que ce soit entraînant des dangers ou des inconvénients pour la santé ou



l'environnement (notamment air, eaux superficielles et souterraines, sols et sous-sols), chimiques ou radioactives, ou n'a été exploité sur le Terrain d'installation visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;

- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1^{er} de la loi n° 76-663 sus-visée codifiées dans le Code de l'environnement sous l'article L. 501, en sa qualité de « détenteur », une injonction de faire des travaux de remise en état du Terrain Global ;

- qu'il n'a pas été porté à sa connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 03 janvier 1972 codifiées dans le Code de l'environnement sous l'article L. 205 ;

- qu'il n'a pas personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou enregistrement sur le Terrain Global ;

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;

- que le Terrain Global n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée d'une installation soumise à autorisation, enregistrement ou déclaration ;

- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le Terrain Global ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (ces déclarations sont faites sans préjudice toutefois des dispositions figurant à l'Article 9.11. ci-dessus) ;

- qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;

- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état du Terrain Global ;

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;

- qu'il n'existe pas d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux.

12.4.1. Sites BASOL, BASIAS, Géorisques et Inspection des Installations Classées

Le Promettant déclare avoir effectué des vérifications auprès des sites BASOL, BASIAS, Géorisques et Inspection des Installations Classées.

La consultation de ces bases de données publiques a mis en évidence ce qui suit :

Base de données « BASOL »

Il ressort de la consultation de cette base de données publiques qu'aucun site n'est répertorié sur le Terrain Global.

A noter toutefois la présence de trois sites localisés entre 1,5 km et 2 km du Terrain Global. Il s'agit des sites dénommés « Quartier des Rotondes » et « Raffinerie du midi » au Sud et du « Centre EDF-GDR Services » à l'Est.



Base de données « BASIAS »

Il ressort de la consultation de ces bases de données publiques que quatre (4) sites sont recensés sur l'emprise du Terrain Global.

L'Etude historique, documentaire et de vulnérabilité établie par la société GINGER ENVIRONNEMENT & INFRASTRUCTURES et datée du 15 août 2010 sous la référence A100 – Dossier DSP1.A.0149 relate cette situation comme suit :

« ...

- CAVALLI Pierre, référencé BOU2100630, situé entre la rue Bossano et la rue Hugues Aubriot (vraisemblablement au numéro 9 de la rue Bassano), parcelle cadastrale numéro 28 de la section DK. L'activité consistait en la peinture et le vernissage au four de métaux. Des pigments, des peintures, des encres et des colorants étaient en ce sens utilisés. L'état d'occupation du site est inconnu mais on peut constater sur place la présence d'un hangar au lieu sus nommé sur lequel est écrit « le grenier de Claire », nous laissant suspecter l'arrêt de l'activité.

- BOISSERAND, référencé BOU2100339, situé rue de l'Ile. La localisation est incertaine mais les recherches effectuées laissent à penser qu'il s'agit du numéro 14 de la rue de l'Ile, occupant la parcelle cadastrale numéro 68 de la section DK. L'activité est aujourd'hui arrêtée et consistait en l'apprêt et le tannage des cuirs engendrant la préparation et l'utilisation de peinture. Le site est inoccupé et le terrain nu de construction.

- GAUTHIER, référencé BOU2100616, situé rue de l'Ile entre les numéros 22 et 30 (les numéros intermédiaires n'existant plus) et occupant la parcelle numéro 64 de la section DK. L'activité est aujourd'hui terminée. Il s'agissait de démantèlement d'épaves et de récupération de matières métalliques recyclables. Le site est actuellement occupé par le « Square de la rue de l'Ile ».

- TRANSMETA, référencé BOU2100310, situé rue de l'Ile entre les numéros 22 et 30 et occupant la parcelle numéro 63 de la section DK. L'activité est aujourd'hui terminée. On y pratiquait la métallurgie de l'aluminium (fusion, transformation, production de matière première) ainsi que le traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique,...). Des quantités d'hydrocarbures (fuel, essence, acétylène) non négligeables étaient stockées sur place. En termes d'Installation Classée Pour l'Environnement (ICPE), les activités étaient soumises soit au régime d'autorisation, soit au régime de déclaration. Enfin, les eaux de lavage étaient évacuées dans l'Ouche à hauteur de 5 à 6 m³ par jour. Le site est aujourd'hui occupé par le « Square de la rue de l'Ile ».

La Société DISSARD, BITON et Compagnie, référencée BOU2100564, se tenait à proximité du site d'étude, au numéro 15 de la rue de l'Ile, parcelle numéro 9 de la section DK. Par conséquent, la phase d'investigation prendra en compte cette information.

...».

[]



Bases de données « Inspection des Installations Classées »

Il ressort de la consultation de ces bases de données publiques que :

[]

Les copies de ces fiches BASOL, BASIAS et Inspection des Installations Classées sont ci-annexées.

Géorisques

Un rapport Géorisques est ci-annexé.

12.4.2. Etudes environnementales réalisées pour le compte du Promettant

Le Promettant déclare qu'il a fait réaliser les audits environnementaux suivants :

- Une Etude historique, documentaire et de vulnérabilité établie par la société GINGER ENVIRONNEMENT & INFRASTRUCTURES datée du 15 août 2010 sous la référence A100 – Dossier DSP1.A.0149. Les conclusions de cette Etude sont reprises par extrait à l'Article 12.4.1 ci-dessus ;
- Une Etude Approfondie Investigations Complémentaires établie par la société GINGER ENVIRONNEMENT & INFRASTRUCTURES datée du 30 mai 2011 sous la référence A200 – Dossier SP69.BL.017 ;
- Une Etude Quantitative des Risques Sanitaires établie par la société GINGER ENVIRONNEMENT & INFRASTRUCTURES datée du 06 décembre 2011 sous la référence A320 – Dossier SP69.BL056.

Ces trois rapports sont ci-annexés et ont été portés à la connaissance du Bénéficiaire préalablement aux Présents.

12.5. Diagnostics techniques – Etat parasitaire

Amiante

L'article L. 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit au Promettant de faire établir un dossier technique amiante constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, dossier à annexer à la promesse de vente et à la vente.

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

Le Notaire Soussigné rappelle aux Parties que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

Compte tenu de l'intention du Bénéficiaire de faire réaliser un diagnostic amiante « avant démolition » pour s'assurer de la réalisation de la Condition Suspensive visée à l'Article 10.4.12, il dispense le Promettant de la production d'un diagnostic amiante. Sous réserve de la réalisation ou de la renonciation par le Bénéficiaire à la Condition Suspensive 10.4.12 ci-avant, le Bénéficiaire renonce à exercer tout recours contre le Promettant fondé sur le défaut de production de ce document.



Plomb

Tout ou partie des ouvrages édités sur le Terrain Global ayant été construit avant le 1^{er} janvier 1949 et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, ceux-ci entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique et des articles suivants.

Compte tenu de l'intention du Bénéficiaire de faire réaliser un diagnostic plomb « avant démolition » pour s'assurer de la réalisation de la Condition Suspensive visée à l'Article 10.4.12, il dispense le Promettant de la production d'un diagnostic plomb. Sous réserve de la réalisation ou de la renonciation par le Bénéficiaire à la Condition Suspensive 10.4.12 ci-avant, le Bénéficiaire renonce à exercer tout recours contre le Promettant fondé sur le défaut de production de ce document.

Etat parasitaire

Il est précisé par le Promettant qu'à sa connaissance le Terrain Global ne se trouve pas à ce jour dans une zone délimitée par un arrêté préfectoral comme étant considérée comme contaminée par des foyers de termites ou susceptible de l'être à court terme.

12.6. Transformateur électrique

Le Notaire Soussigné a rappelé aux Parties les dispositions du décret n° 87-59 du 02 février 1987, modifié notamment par le décret n° 2001-63 du 18 janvier 2001 et les dispositions du plan national de décontamination et d'élimination des appareils contenant du PCB/PCT approuvé par l'arrêté de Monsieur le ministre de l'Ecologie et du Développement durable le 26 février 2003.

Le Promettant déclare qu'il n'existe pas sur le Terrain Global de transformateur électrique.

12.7. Archéologie préventive – Vestiges archéologiques

12.7.1. Archéologie préventive

Les Parties reconnaissent être informées :

- d'une part qu'en vertu de la loi numéro 2001-44 du 17 janvier 2001 et du décret numéro 2002-89 du 16 janvier 2002, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive ;

- 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.

12.7.2. Vestiges immobiliers archéologiques - Avertissement

L'article 552 du Code civil dispose :

« La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police. ».

Toutefois, les dispositions de l'article 18-1 de la loi numéro 2001-44 du 17 janvier 2001 disposent que « s'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil. ».



Il y a lieu de distinguer entre :

- le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des biens immobiliers traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois de la découverte le Terrain n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au bureau des hypothèques, le tout aux termes des dispositions du décret numéro 2002-89 du 16 janvier 2002 ;

- le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

Fouilles réalisées au cours de l'année 2011

Le Promettant déclare qu'une campagne de fouilles préventives a eu lieu sur partie du Terrain Global en exécution d'un arrêté numéro 2012/321 du préfet de région en date du 27 juin 2012 prescrivant des fouilles préventives dans le quartier du Pont des Tanneries. Y est joint le Cahier des charges scientifique de cette fouille. La notification de cet arrêté préfectoral résulte d'une lettre en date du 27 juin 2012 de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne.

Les copies des documents sus-visés sont ci-annexées.

Aux termes d'une lettre du préfet de région en date du 10 avril 2015, dont une copie est ci-annexée, il a été indiqué ce qui suit :

« ... je vous confirme que l'achèvement de l'opération sur le terrain fin juin 2013 libère effectivement la zone fouillée de toute contrainte archéologique, dont le secteur cadastré UGr3 fait partie. Vous voudrez bien noter que le quai Etienne BERNARD, la rue Jérôme Marlet et la voierie ferrée, situés hors de l'emprise des prescriptions de diagnostic et de fouilles liées au projet, ne feront l'objet d'aucune nouvelle prescriptions archéologique. ».

Prescription anticipée de diagnostic

Aux termes d'une lettre en date du 27 avril 2018, dont une copie est ci-annexée, le Bénéficiaire a demandé à la Direction régionale des affaires culturelles de DIJON si, au regard des fouilles déjà réalisées au cours de l'année 2011, les emprises dépendant du Terrain Global mais sur lesquels n'avaient pas porté les précédentes prescriptions sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions archéologiques.



Est ci-annexée la réponse de la Direction régionale des affaires culturelles de DIJON en date du 06 juin 2018 dont il émane notamment ce qui suit littéralement retranscrit :

« Après examen de votre dossier, il apparaît que votre projet se situe bien dans la continuité de cette opération initiée par la SPLAAD. Ainsi, je vous informe que, en l'état des connaissances archéologiques sur le secteur concerné, de la nature et de l'impact des travaux projetés, ceux-ci sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. Ce projet donnera donc lieu à une prescription de diagnostic archéologique qui interviendra lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme. ».

12.8. Assainissement

Le Promettant déclare que le Terrain Global est desservi par le réseau d'assainissement et y est raccordé.

Aux termes de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique, lorsqu'un immeuble est situé dans une zone équipée d'un réseau d'assainissement collectif, le propriétaire, quel qu'en soit la nature et les caractéristiques, a l'obligation de se raccorder au réseau collectif, dans les deux ans à compter de la mise en service, sauf dérogation accordée par la commune lorsque le bien est difficilement raccordable et dispose d'une installation autonome recevant les eaux domestiques usées.

Tant que ce raccordement n'est pas intervenu, le propriétaire peut être :

- mis en demeure de se raccorder, les travaux pouvant être effectués d'office aux frais du syndicat des copropriétaires en cas d'inexécution consécutive à la mise en demeure ;
- astreint au paiement d'une somme au moins égale à la redevance qu'il aurait payée au service public d'assainissement si le bien avait été raccordé ou équipé d'une installation autonome réglementaire.

Il est précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

Le propriétaire peut également se voir refuser tout permis de construire au motif de l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement, sans qu'il puisse se prévaloir utilement de la possibilité d'un raccordement à un réseau privé d'assainissement ou à une station d'épuration privée.

Le Bénéficiaire déclare en faire son affaire personnelle à compter de la Date de Signature de chaque Terrain.

13. Déclarations du Promettant concernant le Terrain Global

Le Promettant déclare :

- Qu'il n'a fait l'objet de la délivrance d'aucune autorisation administrative en cours de validité ;



- Que le Terrain Global est de libre disposition entre ses mains et n'a fait l'objet d'aucun pacte de préférence, d'aucun engagement, ni d'aucune promesse de vente antérieure ;
- Que le Terrain Global n'est pas inclus dans le périmètre d'un lotissement même ancien, qu'il ne constitue pas le lot d'une copropriété (sauf ce qui est dit à l'Article 9.10 ci-dessus) et plus généralement qu'il n'existe aucun cahier des charges ou autre document de nature à mettre en cause ou à obérer le Programme de Construction Global du Bénéficiaire ;
- Que rien dans sa situation juridique ou sa capacité ne s'oppose au consentement à la Promesse et à la libre transmission du Terrain Global et plus particulièrement de la propriété objet des présentes dans le cadre de la Vente, si elle se réalise ;
- Que le Terrain Global est libre de toutes charges, autres que celles pouvant résulter des réglementations d'urbanisme applicables et de sa situation naturelle ;
- Que le Terrain Global est libre de tout privilège immobilier, de toute hypothèque, de toute promesse d'affectation hypothécaire et plus généralement de toutes inscriptions. Il s'interdit d'en conférer jusqu'à la signature de l'Acte Authentique de Vente du Terrain Global. A défaut, il devrait en rapporter mainlevée pour la signature de l'Acte Authentique de Vente de chaque Terrain ;
- Que le Terrain Global ne dépend pas d'une association syndicale ou d'une association foncière urbaine ;

Si lors de la délivrance de l'état hypothécaire sur formalité, le Terrain Global est grevé d'inscriptions, le Promettant sera tenu d'en rapporter à ses frais la mainlevée dans les trente (30) Jours Calendaires de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu et de justifier de la radiation de ces inscriptions dans les meilleurs délais.

13.1. Gestion du Terrain Global par le Promettant

Le Promettant s'interdit, pendant toute la durée de la Promesse, de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur le Terrain Global.

A compter de ce jour et jusqu'au jour de la Date de Signature de l'Acte Authentique de chaque Terrain, le Promettant s'engage à :

- (a) respecter toutes les obligations légales et contractuelles relatives au Terrain Global ;
- (b) informer le Bénéficiaire de tout changement important qui pourrait affecter, de manière significative, ledit Terrain Global ;
- (c) de façon générale, gérer ledit Terrain Global à tous égards de manière raisonnable ;
- (d) ne conférer aucun droit sur le Terrain Global à une tierce-personne.

14. Déclarations sur la capacité des Parties

Les Parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment chacune en ce qui la concerne :

- qu'elle n'est pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire ;



- qu'elle est dûment constituée et existe valablement, et a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des Présentes ;
- qu'elle n'a fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée ;
- qu'elle est à jour dans ses paiements vis-à-vis des administrations fiscales et des caisses de Sécurité Sociale et d'Allocations Familiales ;
- qu'elle n'est concernée :
 - . Par aucune mesure de protection.
 - . Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

Au surplus, le représentant du Bénéficiaire déclare :

- que l'organe dirigeant du Bénéficiaire n'est frappé d'aucune interdiction ;
- que le Bénéficiaire a la capacité légale et a obtenu tous les consentements et autorisations nécessaires, afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées à son encontre de la Promesse ;
- que la signature et l'exécution de la Promesse par le Bénéficiaire ne contreviennent à aucun contrat ou engagement auquel le Bénéficiaire est partie dont le non-respect pourrait faire obstacle à la parfaite exécution des engagements résultant à son encontre de la Promesse ;
- que le Bénéficiaire ne fait pas l'objet :
 - à son initiative ou à celle d'un tiers :
 - d'une liquidation amiable ou d'une dissolution,
 - d'une demande de désignation ou d'une désignation d'un mandataire ad hoc visé à l'article L. 611-3 du Code de commerce ou d'un conciliateur, au sens de l'article L. 611-4 du Code de commerce,
 - d'une procédure ou d'un jugement homologuant un accord amiable selon les articles L. 611-9 et suivants du Code de commerce ou de sauvegarde ou de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire ou d'un plan de cession totale ou partielle, ou d'une procédure d'insolvabilité au sens du règlement européen du 29 mai 2000.
 - et n'est pas soumis à tout autre procédure du même type ou ayant le même objet prévue par la loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 de sauvegarde des entreprises.

15. Stipulations diverses

15.1. Faculté de substitution

Le Bénéficiaire est autorisé dès à présent à se substituer, en totalité ou partiellement, dans le bénéfice de cette Promesse, toute personne morale de son choix, sous réserve qu'il ne soit remis en cause aucune des stipulations de la Promesse par le substitué et/ou le substituant et que le substituant reste solidaire du substitué jusqu'à la Date de Signature du Terrain à propos duquel la substitution est mise en œuvre.

Dans ce cas, le substitué reprendra alors la dénomination de Bénéficiaire dans le présent acte concernant seulement le Terrain ou la partie de Terrain qui se développera sous sa maîtrise d'ouvrage.

La substitution ne pourra intervenir qu'à titre gratuit.

15.2. Droit sur état – Publicité foncière



L'Acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de cent vingt-cinq euros (125,00 EUR).

Le Bénéficiaire dispense expressément le notaire soussigné de faire publier les Présentes au service de la publicité foncière compétent, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais.

15.3. Régime fiscal de la vente

15.3.1. Déclarations sur les plus-values Immobilières

Le Promettant déclare que la Vente, si elle se réalise n'entrera pas dans le champ d'application de la réglementation sur les plus-values immobilières, le Promettant, collectivité territoriale, n'étant ni une personne physique ni une personne morale de droit privé.

15.3.2. Taxe sur la valeur ajoutée

Le Promettant déclare :

- être assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du Code général des impôts agissant dans le cadre de son activité économique au regard de la présente opération ;
- que le Terrain Global est considéré comme un terrain à bâtir au sens de l'article 257 2 1° du Code général des impôts ;
- qu'il a accompli la présente opération dans une démarche économique d'aménagement de l'espace et non dans le cadre d'une pure gestion de son patrimoine ;
- qu'il considère donc en conséquence, et conformément aux dispositions du même article, que cette mutation entrera dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée conformément à l'article 266-2 du Code général des impôts ;
- que [_____].

15.3.3. Taxes sur les terrains devenus constructibles

Conformément aux dispositions tant de l'article 1605 nonies IV que de l'article 1529 III du Code général des impôts, la Vente ne sera pas soumise à la taxe forfaitaire ne s'agissant pas de la première cession d'un terrain devenu constructible, la première cession ayant eu lieu aux termes des actes relatés aux Présentes au paragraphe « effet relatif ».

15.3.4. Droits de mutation

Le Bénéficiaire déclare :

- qu'il exerce de manière indépendante une activité économique et qu'il est assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du Code général des impôts ;
- qu'en cas de réitération de la Vente, il s'engagera à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de la régularisation de l'acte authentique de vente, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires conduisant à la production d'un immeuble neuf au sens de l'article 257, I, 2, 2° du Code général des impôts ;



- qu'il s'obligera, aux termes de l'Acte de Vente, à justifier, au plus tard dans les trois mois suivant l'expiration dudit délai de quatre ans ou de la prorogation éventuelle dont il aurait pu bénéficier, de l'exécution desdits travaux et de la destination des locaux construits, ayant été averti par le notaire soussigné des sanctions encourues par lui en cas de non-exécution de cette obligation, ce qu'il reconnaît expressément.

En considération des déclarations faites ci-dessus par le Bénéficiaire, la mutation susceptible de résulter de la présente Promesse sera soumise au droit fixe de 125 euros prévu à l'article 691 du Code général des impôts.

En vue de bénéficier de l'exonération de taxe de publicité foncière dans les conditions prévues par l'article 1594-0 G du Code général des impôts, le Bénéficiaire déclare que le Terrain Global est destiné à l'édification du Programme de Construction Global, que chaque Programme de Construction occupera avec ses dépendances l'ensemble du Terrain concerné et qu'il s'obligera à effectuer cette construction dans le délai de quatre (4) années à compter de la signature de l'Acte Authentique de Vente dudit Terrain et à en justifier.

15.4. Négociation

Les Parties déclarent que la Promesse a été négociée directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire. Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

15.5. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile :

- le Promettant : en son siège social figurant à l'Article 2.1 ;
- le Bénéficiaire : en son siège social figurant à l'Article 2.2.

En outre, d'un commun accord entre les Parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal de grande instance du lieu de situation du Terrain.

Election attributive de juridiction est donc faite auprès de ce Tribunal.

15.6. Communications

Sauf lorsque la Promesse 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, ou par lettre remise contre décharge, aux personnes et adresses indiquées ci-après.

La date de l'accusé de réception ou du récépissé de décharge fera foi et constituera le point de départ des différents délais indiqués dans la Promesse.

En cas de notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la première présentation de la lettre recommandée vaudra réception et donc notification au destinataire.



<u>Pour le Promettant</u>	<u>Pour le Bénéficiaire</u>
Dénomination : Mairie de DIJON	Dénomination : LINKCITY NORD-EST
Adresse : Place de la Libération (21000) DIJON	Adresse : 1, avenue de l'Horizon (59651) VILLENEUVE D'ASCQ
A l'attention de : Madame Line BARBIER	A l'attention de : Monsieur Benoît GERARDIN
Téléphone : 03 80 50 35 26	Téléphone : 06 67 81 65 57
Courriel : lbarbier@metropole-dijon.fr	Courriel : b.gerardin@linkcity.com

15.7. Non application de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation

La Promesse n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bénéficiaire étant une personne morale.

15.8. Non application des articles L 312-1 à L 312-36 du Code de la consommation

La Promesse n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 312-1 à L 312-36 du Code de la consommation, le Bénéficiaire étant une personne morale.

15.9. Frais

Les frais de la Promesse ainsi que ceux qui seront entraînés par les actes de réitération, leurs suites et leurs conséquences seront à la charge du Bénéficiaire.

Toutefois, resteront à la charge du Promettant les frais de mainlevée et de purge des hypothèques.

15.10. Mention légale d'information

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

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

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP ;
- le ou les offices notariaux participant à l'acte ;
- les établissements financiers concernés ;
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 03 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions, seront transmises au Conseil Supérieur du Notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.



En vertu de la loi n° 78-17 du 06 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les Parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude ROCHELOIS-BESINS & ASSOCIÉS, Société d'exercice libéral par actions simplifiée titulaire d'un office notarial à PARIS (17ème) 22, rue Bayen - Téléphone : 01.44.09.40.00 - Télécopie : 01.44.09.40.07 - Courriel : rba@paris.notaires.fr.

15.11. Affirmation de sincérité

Les Parties affirment que la Promesse exprime l'intégralité du Prix de Vente.

En outre, le Notaire Soussigné affirme qu'à sa connaissance la Promesse n'est contredite ni modifiée par aucune contre-lettre contenant une augmentation du Prix de Vente, elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

15.12. Certification d'Identité

Le Notaire Soussigné certifie que l'identité complète des Parties, personnes morales, dénommées dans la Promesse, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu d'extraits modèle K Bis délivrés par les greffes du Tribunal de commerce de Nanterre et de Paris.

15.13. Formalisme lié aux Annexes

Les Annexes font partie intégrante de la minute.

Lorsque la Promesse est établie sur support papier les pièces y annexées sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de la Promesse et des Annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

15.14. Renvois

**Comprenant :**

- renvoi approuvé :
- barre tirée dans des blancs :
- blanc bâtonné :
- ligne entière rayée :
- chiffre rayé nul :
- mot nul :

Paraphes

Et après lecture faite, les Parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, et les signatures ont été recueillies les jour, mois et an susdits par le notaire qui a lui-même signé le même jour.



Hélène Morand - Thérèse Janin - Denis Schenirer - Damien Pierre

Département de Côte d'Or

Commune de DIJON



PROJET DE DIVISION

Quartier du Pont des Tanneries

CADASTRE

Section : DK
Adresse: rue du Pont des Tanneries

PLAN REGULIER

Echelle : 1/ 500
Dressé le : 21.11.2018
Indice 2
modifications : 14.12.2018

Géomètres Experts Associés
4, Avenue de la Découverte - 21000 DIJON
Téléphone : 03 80 74 11 99 - Télécopie : 03 80 70 00 72
Courriel : contact@mjsp.fr
www.mjs-geometers-experts.fr
Référence dossier : d03979



Système de coordonnées géométriques rattaché au système NGSF 93 zone 6 (CG 47)
Système altimétrique rattaché au Nivellement Général de la France (système IGN 69)
au moyen du système GPS (niveau TERIA)

Aucune mention ne doit être effectuée concernant la présence de réseaux enterrés
(tous les éléments enterrés ont été relevés lors du levé topographique)

LEGENDE :	
	application graphique du plan cadastre
	emprise opération
	projet de division
	clôture
	mur ou murlet
	haie folie
	haie folie
	barrière de sécurité non franchissable
	barrière de clôture
	haie
	mur de soutènement

Emprise PCVD D
Contenance cadastrale = 64478ca env.

Emprise PCVD D
Contenance cad. = 5293 m² env.

Emprise PCVD D
complémentaire AFONSO
Contenance cad. = 835 m² env.

Emprise PCVD D
complémentaire VILLE + BELUS
Contenance cad. = 390 m² env.

PCB total = 1 228 m² env.

A1 total = 13625 m² env.

Emprise PCVD A1
S = 12 075 m² env.

A2 total = 13531 m² env.

Emprise PCVD A2
S = 9802.5 m² env.

Emprise PCVD A3
complémentaire ORVITIS
S = 1474 m² env.

A3 total = 6140 m² env.

Emprise PCVD A3
S = 4666 m² env.

Emprise PCVD A1
complémentaire ICF
S = 1457 m² env.

Emprise PCVD A1
complémentaire ORVITIS
S = 93 m² env.

Emprise PCVD A2
complémentaire ICF
S = 0.5 m² env.

NOTA:
Les limites indiquées sur ce plan sont issues de l'application graphique du plan cadastre. Elles ne sont qu'indicatives, elles ne sont pas définitives, elles ne sont pas opposables. Elles ne sont pas opposables à la procédure de bornage amiable et conventionnel du cadastre.

DOCUMENT PROVISOIRE

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

Le 25 février 2019

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Philippe ARDOUIN
Téléphone : 03 80 28 66 24
Courriel : drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. : 2019-21231V0120

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Tènement foncier

ADRESSE DU BIEN : Dijon, quartier du "pont des tanneries"

VALEUR VÉNALE : 2 093 000€

1 – Service consultant : Ville de Dijon

2 – Date de consultation : 28/01/2019
Date de réception : 30/01/2019
Réunion de présentation du projet : 25/01/2019
Date de constitution du dossier « en état » : 30/01/2019

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

Cession d'un ensemble de parcelles en vue de la réalisation d'un écoquartier

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Tènement foncier constitué des parcelles suivantes :

Références cadastrales section ; n°	Contenances (m ²)	Caractéristiques
DK 11 (emprise)	670	Terrain nu
DK 26	134	Terrain nu
DK 27	170	Terrain nu
DK 28	993	Terrain nu
DK 29 *	427	Terrain nu
DK 30 (emprise)	29	Terrain nu

DK 31 *	138	Terrain nu
DK 32	66	Terrain nu
DK 34	308	Terrain nu
DK 35	145	Terrain nu
DK 36	45	Terrain nu
DK 37	217	Terrain nu
DK 38	1 406	Terrain nu
DK 41	2 575	Terrain nu
DK43 *	4 813	Terrain nu
DK 44 *	170	Terrain nu
DK 45 *	5 615	Terrain nu
DK 56 (emprise)	830	Terrain nu
DK 60 (emprise)	100	Terrain nu
DK 61 *	1 133	Terrain nu
DK 63	889	Espace vert
DK 64	835	Espace vert
DK 65 *	253	Terrain nu
DK 66 *	258	Terrain nu
DK 67	649	Terrain nu
DK 68	480	Terrain nu
DK 69	160	Parcelle bâtie. Maison en mauvais état d'une surface habitable de 50m ²
DK 70	291	Parcelle bâtie. Immeuble comprenant 8 logements (surface habitable de 309m ²)
DK 71 *	217	Parcelle bâtie. Immeuble comprenant 10 logements (surface habitable de 307m ²)
DK 72	128	Parcelle bâtie. 3 logements (surface habitable de 133m ²)
DK 118	782	Terrain nu
DK 119	781	Terrain nu
DK 123 (emprise)	380	Terrain nu
DK 127 (emprise)	550	Parcelle bâtie. 2 logements + atelier (surface utile de 259m ²)
DK 128 *	32	Parcelle bâtie. Atelier de 32m ²
DK 130 (emprise)	128	Terrain nu
DK 131 (emprise)	1 033	Terrain nu
DK 140 (emprise)	67	Terrain nu
Total	27897	

* portage foncier réalisé par l'EPFL

La cession s'inscrit dans le cadre d'un aménagement d'ensemble du secteur en vue de la réalisation d'un écoquartier. La zone concernée englobe également des parcelles (DK 168, DK169, DK 170, DK 60, DK 42, DK 39, DK33) appartenant actuellement à des tiers.

Le programme immobilier envisagé présentera une offre diversifiée de logements et locaux répartis comme suit :

- Locaux d'activités. Surface utile : 2 600m²
- Logements en accession libre : surface habitable : 11 235m²
- Logements abordables : surface habitable : 6 283m²
- Logements sociaux : surface habitable : 6 282m²
- Logements séniors : surface utile : 4 400m²

La surface de plancher de l'ensemble sera d'environ 32 130m².

Seront également créés un parking silo et une halle.

Six mille mètres carrés de terrains auront une vocation agricole.

Outre la viabilisation du site, des travaux d'aménagements anti-crues de l'Ouche seront réalisés.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire: Ville de Dijon/EPFL

Biens libres d'occupation

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

PLU du 28/06/2010. Zones UGr : secteur de recomposition urbaine, constructions autorisées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Méthode utilisée : Méthode du compte à rebours aménageur qui consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un aménageur, après avoir soustrait du prix prévisionnel de vente des charges foncières à des promoteurs immobiliers, les différents coûts de mise en état des sols et de desserte primaire. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car l'immeuble à évaluer s'insère dans un programme d'aménagement urbain.

Compte tenu des caractéristiques du projet arrêté, la valeur vénale des terrains appartenant à la ville de Dijon ou faisant l'objet d'un portage par l'EPFL est estimée à **2 093 000€**

Marge de négociation : 10 %

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

1 an

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

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



Hélène Morand - Thérèse Janin - Denis Schenirer - Damien Pierre

Département de Côte d'Or

Commune de DIJON



PROJET DE DECLASSEMENT DES EMPREISES PUBLIQUES

Quartier du Pont des Tanneries

CADASTRE

Section : DK
Adresse: rue du Pont des Tanneries

PLAN REGULIER

Echelle : 1/ 500
Dressé le : 21.11.2018
Indice 3
modifications : 14.12.2018

Géomètres Experts Associés
4, Avenue de la Découverte - 21000 DIJON
Téléphone : 03 80 74 11 99 - Télécopie : 03 80 70 00 72
Courriel : contact@mjsp.fr
www.mjs-geometres-experts.fr
Référence dossier : d03979

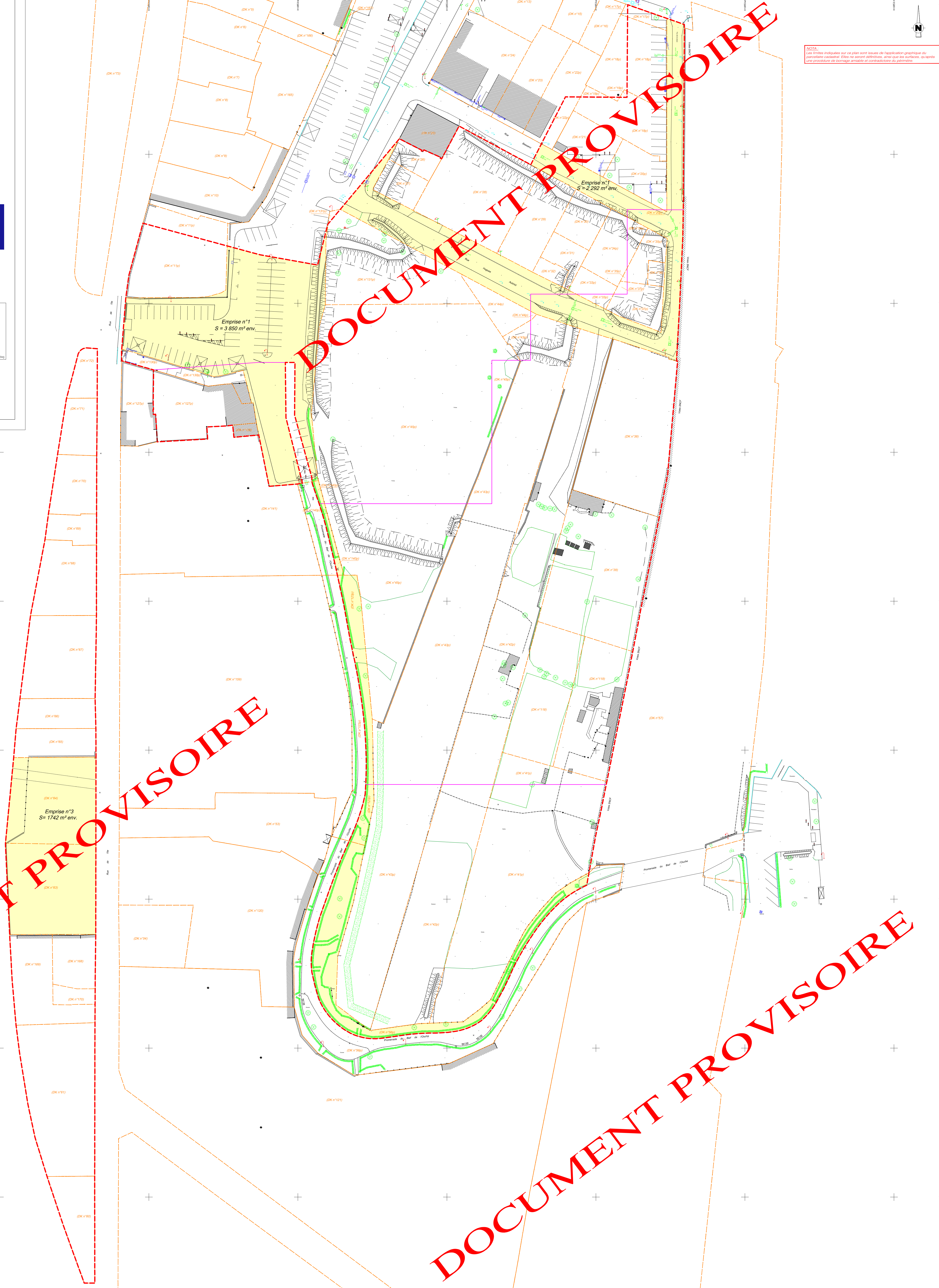


Système de coordonnées géométriques rattaché au système NGF 93 Zone 8 (CG 47)
Système altimétrique rattaché au Nivellement Général de la France (système IGN 69)
au moyen du système GPS (niveau TERIA)

Aucune mention n'a été effectuée concernant la présence de réseaux enterrés
(tous les éléments cotés ont été relevés via du levé topographique)

LEGENDE :

	poles télécom		application graphique du plan cadastre
	éclairage public		emprise opération
	bouche à ciel		projet de division
	grille oratoire		clôture
	regard de visite		mur ou murlet
	regard télécom		haie folie
	panneau de signalisation		haie sèche
	station de levé		barrière de trottoir non franchissable
	arbre feuillu		barrière de chaussée
			haie
			mur de soutènement



NOTA:
Les emprises indiquées sur ce plan sont issues de l'application graphique du plan cadastre. Elles ne sont qu'indicatives, elles ne sont pas définitives, elles ne sont pas opposables. Elles ne sont pas opposables à la procédure de démolition et construction de l'ouvrage.