



VU :

- 1° le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L. 213-1 et suivants et L.211-2,
- 2° le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.213-2 et D.213-13-1 relatifs aux modalités de visite des biens et aux délais supplémentaires associés,
- 3° la délibération du Conseil Métropolitain de « Dijon métropole » du 19 décembre 2019, déposée en Préfecture le 20 décembre 2019, décidant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat et plan de Déplacements urbains (PLUi-HD) et décidant l'instauration du droit de préemption urbain défini aux articles L.210-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sur un périmètre correspondant au secteur sauvegardé de Dijon, ainsi qu'à l'ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser du PLUi-HD,
- 4° la délibération du Conseil Métropolitain de « Dijon métropole » du 28 septembre 2023, déposée en Préfecture le 29 septembre 2023, portant délégation de compétences du Conseil au Président, notamment en ce qui concerne le droit de préemption urbain et l'autorisant en particulier à déléguer l'exercice de ce droit,
- 5° l'arrêté préfectoral DACI/2 n°340 en date du 18 juillet 2003 portant création de l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or, publié au Recueil des actes administratifs n°9 du 31 juillet 2003,
- 6° la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFL des Collectivités de Côte d'Or du 22 décembre 2020, déposée en Préfecture le 23 décembre 2020, autorisant la Directrice de l'Établissement à exercer les droits de préemption dont l'EPFL est titulaire ou délégataire (**ANNEXE 1**),
- 7° l'arrêté de M. le Président de « Dijon métropole » en date du 24 septembre 2025, déposé en Préfecture le 24 septembre 2025, portant délégation du droit de préemption urbain au profit de l'EPFL des Collectivités de Côte d'Or pour le bien situé 12A rue Guy de Maupassant à Dijon, cadastré section AP n°392 de 271 m², objet du présent arrêté (**ANNEXE 2**),
- 8° la déclaration d'intention d'aliéner reçue le 04 août 2025 à « Dijon métropole », établie par Maître Arielle Gagnepain Bonnotte, notaire à Dijon, concernant la vente de la maison d'habitation, libre d'occupation, située 12A rue Guy de Maupassant à Dijon et cadastrée section AP n°392 de 271 m², appartenant à Monsieur Jacky Audiffred, Monsieur Benjamin Audiffred, Monsieur Baptiste Audiffred et Madame Marie-Christine Audiffred épouse Faivre, moyennant le prix de deux cent douze mille euros (212 000 €) (**ANNEXE 3**),
- 9° la demande de visite notifiée en LR/AR aux propriétaires et au notaire, reçue par ces destinataires les 07, 09 et 21 août 2025 et la visite intervenue le 21 août 2025 (**ANNEXE 4**),

CONSIDERANT :

- le Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains (PLUi-HD), approuvé par délibération du Conseil Métropolitain de « Dijon métropole » du 19 décembre 2019, déposée en Préfecture le 20 décembre 2019, modifié par délibérations du Conseil Métropolitain de « Dijon métropole » des 24 mars 2022 et 28 mars 2024, déposées en Préfecture les 28 mars 2022 et 29 mars 2024 notamment son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) définissant en particuliers les orientations générales des politiques d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat, le Programme d'Orientations et d'Actions Habitat (POA-H) fixant en particulier les actions relatives à la politique de l'habitat, et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- l'axe 2 du PADD dénommé « Transitions urbaines » et en particulier l'orientation 4 relative à l'armature urbaine et aux projets urbains, ayant pour objectif notamment la recomposition des tissus urbains autour des principaux axes, parmi lesquels figure « l'Entrée Nord »,
- l'axe 3 du PADD dénommé « Paysages actifs » et notamment son orientation 7 relative à la mise en valeur des paysages et des patrimoines et en particulier l'orientation 7E visant à la poursuite de la requalification des entrées de ville,

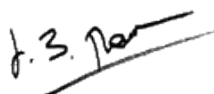
ATTENDU :

- que le bien objet du présent arrêté est limitrophe de plusieurs propriétés ayant déjà fait l'objet d'une maîtrise foncière publique,
- que l'acquisition de ce bien constitue une opportunité permettant de continuer la maîtrise foncière de ce secteur dans le cadre d'une réserve foncière, afin de permettre à terme de poursuivre l'aménagement urbain de cet axe majeur d'entrée de ville,
- que la mise en œuvre d'un aménagement d'ensemble permet de garantir la réalisation d'un projet adapté et cohérent, en adéquation avec les enjeux identifiés par le document d'urbanisme et relatifs d'une part, à la recomposition de ce secteur situé en bordure de l'avenue de Langres et, d'autre part, à un traitement qualitatif et paysager du front bâti, s'inscrivant dans la poursuite de la requalification de l'entrée de ville,
- que l'EPFL des Collectivités de Côte d'Or peut exercer, par délégation, le droit de préemption urbain.

ARRETONS :

- ARTICLE 1 :** L'EPFL des Collectivités de Côte d'Or décide d'exercer le droit de préemption urbain sur le bien ci-dessus visé, à savoir la maison d'habitation, libre d'occupation, située 12A rue Guy de Maupassant à Dijon et cadastrée section AP n°392 de 271 m², appartenant à Monsieur Jacky Audiffred, Monsieur Benjamin Audiffred, Monsieur Baptiste Audiffred et Madame Marie-Christine Audiffred épouse Faivre.
- ARTICLE 2 :** L'EPFL des Collectivités de Côte d'Or propose d'acquérir le bien désigné à l'article 1, au prix de cent quarante-sept mille six cents euros (147 600 €), conforme à l'évaluation de France Domaine, ci-annexée (**ANNEXE 5**).
- ARTICLE 3 :** En application des dispositions de l'article R.213-10 du Code de l'Urbanisme, le vendeur dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'offre d'acquérir pour notifier au titulaire du droit de préemption :
- ⑩ soit son acceptation du prix,
 - ⑩ soit son maintien du prix figurant dans la demande d'acquisition et son acceptation que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation,
 - ⑩ soit sa renonciation à l'aliénation envisagée.
- ARTICLE 4 :** Ampliation du présent arrêté sera notifiée par lettre recommandée avec avis de réception au mandataire, Maître Arielle Gagnepain Bonnotte, notaire 43 rue Devosge – 21000 Dijon, aux vendeurs, Monsieur Jacky Audiffred demeurant 12 A rue Guy de Maupassant – 21000 Dijon, Monsieur Benjamin Audiffred demeurant 25 rue Le Nôtre – 21000 Dijon, Monsieur Baptiste Audiffred demeurant 4 chemin des Montants – 21310 Magny-Saint-Médard et Madame Marie-Christine Audiffred épouse Faivre demeurant 16 rue Jean de Loisy – 21310 Arceau, ainsi qu'à l'acquéreur inscrit dans la déclaration d'intention d'aliéner à savoir la SAS ULISA domiciliée 2 rue Gustave Eiffel – 21160 Marsannay-La-Côte.
- ARTICLE 5 :** Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Dijon dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.
- ARTICLE 6 :** Le présent arrêté est déposé en Préfecture de la Côte d'Or et est publié sur les sites internet de la Ville de Dijon et de « Dijon métropole » / EPFL conformément à l'article L2131-1 du code général des collectivités territoriales.

Signature numérique le 26/09/2025
de Line BARBIER-MORARU
Directrice de l'EPFL



EXTRAIT DU
REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
du Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier
Local des Collectivités de Côte-d'Or

Séance du mardi 22 décembre 2020

Président : Monsieur Rémi Détang

Secrétaire de séance : Monsieur Benoît Bordat

Convocation envoyée le 15/12/2020

Publié le 23/12/2020

Nombre de membres du Conseil d'Administration : 15
Nombre de membres en exercice : 15

Nombre de présents participant au vote : 12
Nombre de procuration : 1

SCRUTIN :

POUR : 13

ABSTENTION : 0

CONTRE : 0

NE SE PRONONCE PAS : 0

Membres Présents :

M. José ALMEIDA
M. Philippe BELLEVILLE
M. Benoît BORDAT
M. Nicolas BOURNY

M. Patrick CHAPUIS
M. Rémi DETANG
M. Jean-François DODET
M. Thierry FALCONNET

M. Jean-Claude GIRARD
M. Dominique GRIMPRET
Mme Danielle JUBAN
M. Guillaume RUET

Membres Absents :

Mme Dominique MARTIN-GENDRE
Mme Lydie PFANDER-MENY
M. François REBSAMEN (pouvoir à M. Rémi Détang)

OBJET : AFFAIRES GENERALES

Exercice des droits de priorité et de préemption – Délégation à la Directrice

L'article R.324-2 du Code de l'Urbanisme dispose que le Conseil d'Administration peut déléguer au Directeur de l'établissement, dans les conditions qu'il détermine, certains de ses pouvoirs de décision. Le Directeur peut ainsi être chargé d'exercer, au nom de l'établissement, les droits de priorité et de préemption dont l'EPFL est titulaire ou délégataire. Le Directeur doit rendre compte de cet exercice au Conseil d'Administration, à chacune de ses réunions.

En application des dispositions légales précitées, il est proposé de déléguer à la Directrice l'exercice des droits de priorité et de préemption, que l'établissement en soit titulaire ou délégataire, selon les conditions suivantes : l'arrêté ne pourra intervenir à un prix supérieur à celui autorisé par les Domaines, d'une part et l'arrêté s'exercera conformément aux dispositions du règlement d'intervention de l'établissement, d'autre part.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
Après en avoir délibéré,
DECIDE

- **de déléguer** à la Directrice en exercice de l'Établissement Public foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or l'exercice des droits de priorité et de préemption dont l'EPFL est titulaire ou délégataire, en application des dispositions de l'article R. 324-2 du Code de l'Urbanisme, selon les conditions suivantes : l'arrêté ne pourra intervenir à un prix supérieur à celui autorisé par les Domaines et l'arrêté s'exercera conformément aux dispositions du règlement d'intervention de l'établissement.

Accusé de réception en préfecture
021-451638902-20201222-EPFL20201222-06-DE
Date de télétransmission : 23/12/2020
Date de réception préfecture : 23/12/2020

EPFL2020-12-22_006



EPFL

Etablissement Public Foncier Local
des collectivités de Côte-d'Or

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

021-451638902-20250926-ARR_2025_026-AI

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

021-242100410-20250924-MAR_20250177-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 24/09/2025
Publication : 24/09/2025

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/09/2025
Publication : 26/09/2025

Arrêté MAR_20250177



ANNEXE 2

DIJON MÉTROPOLE

NOUS, Président de Dijon Métropole,

VU :

- 1° le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.213-1 et suivants et L.211-2,
- 2° le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.5211-9,
- 3° la délibération du Conseil Métropolitain de « Dijon métropole » en date du 19 décembre 2019, déposée en Préfecture le 20 décembre 2019, décidant l'approbation du Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains (PLUi-HD) et décidant l'instauration du droit de préemption urbain défini aux articles L.210-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sur un périmètre correspondant au secteur sauvegardé de Dijon, ainsi qu'à l'ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser du PLUi-HD,
- 4° la délibération du Conseil Métropolitain de « Dijon métropole » du 28 septembre 2023, déposée en Préfecture le 29 septembre 2023, portant délégation de compétences du Conseil au Président, notamment en ce qui concerne le droit de préemption urbain et l'autorisant en particulier à déléguer l'exercice de ce droit,
- 5° la déclaration d'intention d'aliéner reçue le 04 août 2025 à « Dijon métropole », établie par Maître Arielle Gagnepain Bonnotte, notaire à Dijon, concernant la vente de la maison d'habitation, libre d'occupation, située 12A rue Guy de Maupassant à Dijon et cadastrée section AP n°392 de 271 m², appartenant à Monsieur Jacky Audiffred, Monsieur Benjamin Audiffred, Monsieur Baptiste Audiffred et Madame Marie-Christine Audiffred épouse Faivre, moyennant le prix de deux cent douze mille euros (212 000 €)(**ANNEXE 1**),

ATTENDU :

- que l'aliénation ci-dessus visée entre dans le champ d'application du droit de préemption urbain,
- que Dijon Métropole peut déléguer son droit de préemption urbain à l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or, en application des dispositions du règlement d'intervention de l'EPFL.

ARRÊTONS :

ARTICLE 1 « Dijon métropole » décide de déléguer son droit de préemption urbain à l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or, pour l'aliénation ci-dessus visée, ayant fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner établie par Maître Arielle Gagnepain Bonnotte, notaire à Dijon, concernant la vente de la maison d'habitation, libre d'occupation, située 12A rue Guy de Maupassant à Dijon et cadastrée section AP n°392 de 271 m², appartenant à Monsieur Jacky Audiffred, Monsieur Benjamin Audiffred, Monsieur Baptiste Audiffred et Madame Marie-Christine Audiffred épouse Faivre, moyennant le prix de deux cent douze mille euros (212 000 €),

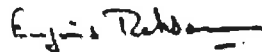
ARTICLE 2 Ampliation du présent arrêté sera notifiée par lettre recommandée avec avis de réception au mandataire, Maître Arielle Gagnepain Bonnotte, notaire 43 rue Devosge – 21000 Dijon, aux vendeurs, Monsieur Jacky Audiffred demeurant 12 A rue Guy de Maupassant – 21000 Dijon, Monsieur Benjamin Audiffred demeurant 25 rue Le Nôtre – 21000 Dijon, Monsieur Baptiste Audiffred demeurant 4 chemin des Montants – 21310 Magny-Saint-Médard et Madame Marie-Christine Audiffred épouse Faivre demeurant 16 rue Jean de Loisy – 21310 Arceau, ainsi qu'à l'acquéreur inscrit dans la déclaration d'intention d'aliéner à savoir la SAS ULISA domiciliée 2 rue Gustave Eiffel – 21160 Marsannay-La-Côte.

Ampliation sera également notifiée par lettre recommandée avec avis de réception à l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or - 40 avenue du Drapeau – 21000 Dijon.

ARTICLE 3 Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Dijon dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.

ARTICLE 4 Le présent arrêté est déposé en Préfecture de la Côte d'Or et est publié sur les sites internet de « Dijon métropole » et de la Ville de Dijon conformément aux articles L5211-3 et L2131-1 du code général des collectivités territoriales.

Signature numérique le 24/09/2025
de François REBSAMEN
Président de Dijon métropole



04 AOUT 2025



ANNEXE 1



Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

Ce formulaire est émis par le ministère en charge de l'urbanisme^[1].

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement via ce lien [☞](#)

- Déclaration d'intention d'aliéner un bien (1)
- Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2))
 - Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L. 212-1 et suivants du Code de l'urbanisme (3))
 - Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles (articles L. 215-1 et suivants du Code de l'urbanisme (4))
- Demande d'acquisition d'un bien (1)
- Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)
 - Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)

Cadre réservé à l'administration

Date de dépôt au guichet : / / N° d'enregistrement : _____

Prix moyen au m² : _____

A - Propriétaire(s) du bien

Pour une personne physique (5) :

Nom d'usage 1

Prénom 1

AUDIIFRED

Benjamin

Profession (facultatif) (6) : technicien de maintenance

Si le bien n'est pas en indivision, veuillez renseigner l'identité de l'éventuel co-déclarant :

Nom

Prénom

Profession (facultatif) (6) : _____

Pour une personne morale (7) :

Dénomination

Forme juridique

N° SIRET

Nom d'usage du représentant

Prénom du représentant

Si le bien est en indivision (8), soit entre personnes physiques, soit entre personnes morales, indiquer la quote-part du déclarant : _____, indiquer le nombre de co-indivisaire(s) : _____ et compléter la fiche complémentaire « Autre(s) déclarant(s) » (9) en indiquant leur(s) nom(s), prénom(s), adresse(s) et quote(s)-part(s).

[1] Article A 213-1 du Code de l'urbanisme

Adresse ou siège social (10)

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : _____

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : _____

Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : 25 rue Le Nôtre Localité : DIJON

Pays : FRANCE Division territoriale (si international) : _____

Code postal : 21000 BP : _____ Cedex : _____

Téléphone (facultatif) : _____ Indicatif (facultatif) : _____

Adresse électronique (facultatif) : _____ @ _____

B - Situation du bien

Adresse précise du bien

La cession du bien entraîne-t-elle une division parcellaire ? Oui Non

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : _____

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : _____

Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : 12 rue Guy de Maupassant

Localité : DIJON Code postal : 21000

Superficie totale de l'assiette foncière du bien cédé (m²) : 271

Références cadastrales de la parcelle²

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, Arrondissement)	Localité	Superficie
	AP	392	RUE MAUPASSANT	DIJON	00 ha 02 a 71 ca

(1) Si le bien est situé sur plus de parcelles cadastrales, veuillez renseigner l'annexe dédiée.

Plan(s) cadastral(aux) joint(s) Oui Non

C - Désignation du bien

Immeuble

Non bâti Bâti sur terrain propre

Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer le nom du propriétaire : _____

En cas d'indivision, précisez la quote-part du bien vendu : _____

Nature des droits cédés

Pleine Propriété Nue-Propriété Usufruit

Nature du sol en superficie (m²)

Terres	Prés	Vergers	Vignes	Bois	Landes

[2] Si le bien est situé sur plusieurs communes soumises au DPU, autant de DIA que de communes sont nécessaires

Carrières	Eaux cadastrées	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains d'agrément	Sol

Caractéristiques du bien (hors copropriétés et division en volumes)

Bâtiments vendus en totalité (11) :

Surface construite au sol (m²) : _____ Surface utile ou habitable (m²) : _____

Nombre de : Niveaux _____ Appartements _____ Autres locaux _____

Caractéristiques du bien (division en volumes)

Vente en volumes N° des volumes : _____

Caractéristiques du bien (copropriété)

Locaux dans un bâtiment en copropriété (12)

N° d'inscription au registre des copropriétés : _____

Le bien est achevé depuis : Plus de 4 ans Moins de 4 ans

Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis : Plus de 10 ans Moins de 10 ans

N° du lot	Bâtiment	Étage	Quote-part des parties communes	Nature	Surface utile ou habitable

Lotissement

Bien situé dans un lotissement ? Oui Non (i) Joindre le règlement et le cahier des charges du lotissement.

Droits sociaux (13)

Désignation de la société : _____ Nombre de parts cédées : _____

Désignation des droits : _____ Nombre total de parts : _____

Nature : _____

Numéro des parts : _____

La cession conduit-elle l'acquéreur à détenir la majorité des parts de la société ? Oui Non

D - Usage et occupation (14)

Usage (i) Si plusieurs usages, cocher les cases correspondantes

Habitation Professionnel Commercial Agricole

Autre (préciser) : _____

Occupation

- Par le(s) propriétaire(s)
 Par un (des) locataire(s) - Le cas échéant, préciser la nature du bail, le montant annuel hors charge du loyer, la date de prise d'effet et de fin de bail et le nom du locataire.
 Sans occupant
 Autre (préciser) : _____

Une installation soumise à autorisation ou à enregistrement, au titre du code de l'environnement a-t-elle été exploitée sur le terrain ?

- Oui - S'il y a lieu, joindre les informations dues telles que spécifiées par l'article L. 514-20 du code de l'environnement.
 Non

E - Droits réels ou personnels (15)

Grevant les biens : Oui Non

Préciser la nature : Voir annexes. Indiquer si rente viagère antérieure : Oui Non

F - Modalité de la cession ou de la donation

1 - Vente amiable

Prix de vente ou évaluation (en chiffres) : 212 000,00 €

(en lettres) : deux cent douze mille euros

Si TVA en sus du prix, préciser le montant (en chiffres) : _____

Dont éventuellement inclus : Mobilier : _____ Autres : _____

Vente indissociable d'autres biens : Oui Non

Si oui, adresse précise du bien (description à porter en annexe) : _____

Modalité de paiement

Comptant à la signature de l'acte authentique À terme (préciser) : _____

Si commission, montant : _____ TTC HT

À la charge de : Acquéreur Vendeur

Si paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'aliénation : _____

Évaluation de la contrepartie : _____

Rente viagère Montant annuel : _____ Montant comptant : _____

Bénéficiaire(s) de la rente : _____

Droit d'usage et d'habitation Vente de la nue-propriété

Évaluation de l'usage ou de l'usufruit : _____

Autres modalités de transfert

Échange

Désignation des biens reçus en échange : _____

Montant de la soulte le cas échéant : _____

Propriétaires contre-échangistes :

Apports en société

Bénéficiaire : _____ Estimation du bien apporté : _____

Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire

Estimation du terrain : _____ Estimation des locaux à remettre (dation) : _____

Location-accession - Estimation de l'immeuble objet de la location-accession : _____

2 - Adjudication (16)

Volontaire Ou rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date de l'adjudication : ____ / ____ / ____ Montant de la mise à prix : _____

Lieu de l'adjudication : _____

3 - Donation (17)

Oui Non

G - Les soussignés déclarent

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A

1-A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués

Acquéreur - personne physique (facultatif) (18) :

Nom d'usage

Prénom

Profession : _____

Acquéreur - personne morale (facultatif) (18) :

Nom d'usage du représentant

Prénom du représentant

Dénomination

Forme juridique

SAS ULISA

Société par actions simplifiée

N° SIRET

Adresse de l'acquéreur (facultatif) (18) :

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : _____

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : _____

Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : 2 rue Gustave Eiffel Localité : MARSANNAY LA COTE

Pays : FRANCE Division territoriale (si international) : _____

Code postal : 21160 BP : _____ Cedex : _____

Téléphone (facultatif) : _____ Indicatif (facultatif) : _____

Adresse électronique (facultatif) :

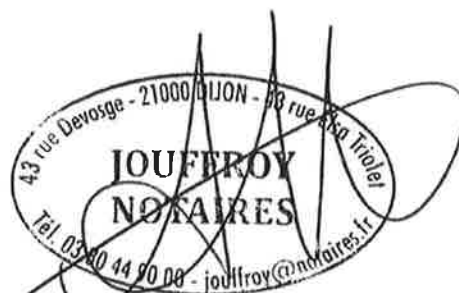
@

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur (facultatif) (19) :

- 2 - Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquiescer les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués (20).
- 3 - Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A.

Fait à : DIJON

Le : 1er août 2025 / _____



Signature et cachet s'il y a lieu

H - Rubrique à remplir si le signataire est le notaire ou un autre mandataire (21)

Nom d'usage

GAGNEPAIN BONNOTTE

Prénom

Arielle

Qualité

Notaire

Adresse électronique :

arielle.bonnotte@notaires.fr

@

Adresse

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : _____

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : _____

Numéro : 43 Voie : rue Devosge

Lieu-dit : _____

Localité : DIJON

Pays : FRANCE

Code postal : 21000

BP : _____

Cedex : _____

Téléphone : 03 80 44 90 00

(Indicatif si international) : + _____

Annexe - Références cadastrales

Si votre bien porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie :

ANNEXE 1 : DESIGNATION DU BIEN VENDU

Sur la commune de DIJON (21000), 12 rue Guy de Maupassant,

Une maison à usage d'habitation comprenant : Cuisine, une chambre, salon-séjour, coin water-closets avec lavabo.

Cave.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AP	392	RUE MAUPASSANT	0	02	71
Contenance Totale :			0ha 02a 71ca		

ANNEXE 2 : SERVITUDES

L'ACQUEREUR supportera les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le VENDEUR.

A cet égard le VENDEUR déclare qu'il n'a personnellement 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 ou de la loi.

Etant précisé que le PROMETTANT ignore si le bien vendu est grevé ou bénéficie de servitude de passage de toute nature envers la maison voisine cadastrée section section AP numéro 393.

ANNEXE 3 : RACCORDEMENT AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Le VENDEUR déclare :

- que l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau collectif d'assainissement public,
- qu'il ignore si l'immeuble dispose d'un réseau d'assainissement non collectif de type fosse septique conforme ;
- qu'une cuve en béton située sous le garage de la maison vendue reçoit parfois des écoulements d'eau provenant de la maison voisine cadastrée section AP numéro 393, dont il ignore la provenance.

Le notaire rédacteur des présentes a donné connaissance aux parties des dispositions suivantes, savoir :
- En matière d'assainissement des eaux usées :

Le propriétaire de l'immeuble doit assurer l'entretien régulier de ses installations d'assainissement et les faire vidanger périodiquement par une personne agréée par le représentant de l'État dans le département. La commune assure le contrôle de conformité des installations d'assainissement non collectif aux dispositions réglementaires et procède à l'évaluation des dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement et aux prescriptions éventuelles.

Compte tenu de la destination à usage d'habitation du BIEN, le VENDEUR est tenu de fournir le diagnostic établi depuis moins de trois ans à l'issue du contrôle de l'installation non collectif.

Etant ici précisé qu'en cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur doit faire procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.

L'ACQUEREUR reconnaît être parfaitement informé de cette législation et vouloir faire son affaire personnelle d'une éventuelle non-conformité, sans aucun recours contre le VENDEUR, dispensant le VENDEUR de l'établissement de tout diagnostic.

- En matière d'évacuation des eaux pluviales :

Aux termes de l'article 681 du Code civil, « tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin

Annexe - Références cadastrales

Si votre bien porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie :

Le régime de l'évacuation des eaux pluviales est fixé par un règlement sanitaire départemental.

Il est notamment prévu que les ouvrages d'évacuations des eaux pluviales doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et d'étanchéité et qu'il est interdit d'y jeter détritiques et autres immondices. Le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuations des eaux usées.

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée en permanence et le maire a la possibilité de réglementer les rejets sur la voie publique dans le cadre de ses pouvoirs de police en matière de lutte contre les accidents, les inondations et la pollution.

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé de la situation actuelle et faire son affaire personnelle du raccordement au réseau d'assainissement collectif, à ses frais, sans recours contre le notaire soussigné ou le VENDEUR.

Les parties déclarent que le prix a été renégocié pour tenir compte de cette situation.

L'ACQUEREUR déclare être informé de la nécessité de dissocier les réseaux de la maison vendue de celle voisine cadastrée section AP numéro 393.

ANNEXE 4 : DESIGNATION DES TROIS AUTRES PROPRIETAIRES

Personne physique

Nom, prénom Monsieur AUDIFFRED Baptiste
Profession (facultatif) (5) joueur de handball professionnel

Adresse ou siège social (6)

N° voie	Extension	Type de voie
Nom de voie	Lieu-dit ou boîte postale	4 Chemin des Montants
Code postal	Localité	MAGNY-SAINT-MEDARD
21310		

Personne physique

Nom, prénom Madame AUDIFFRED Marie-Christine (Epoque FAIVRE)
Profession (facultatif) (5) notaire

Adresse ou siège social (6)

N° voie	Extension	Type de voie
Nom de voie	Lieu-dit ou boîte postale	16 rue jean de Loisy
Code postal	Localité	ARCEAU
21310		

Personne physique

Nom, prénom Monsieur AUDIFFRED Jacky
Profession (facultatif) (5) retraité

Adresse ou siège social (6)

N° voie	Extension	Type de voie
Nom de voie	Lieu-dit ou boîte postale	12 A rue Maupassant
Code postal	Localité	DIJON
21000		

Département :
COTE D'OR

Commune :
DIJON

Section : AP
Feuille : 000 AP 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 20/06/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
DIJON
25 Rue de la Boudronnée B.P. 1549
21047
21047 DIJON CEDEX
tél. 03 80 28 66 48 -fax
sdfif.dijon@dgfip.finances.gouv.fr


Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

Ce formulaire est émis par le ministère en charge de l'urbanisme¹.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur. Si vous ne disposez pas du logiciel adapté, vous pouvez télécharger Adobe Acrobat Reader gratuitement via ce lien 

- Déclaration d'intention d'aliéner un bien (1)
- Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2))
 - Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L. 212-1 et suivants du Code de l'urbanisme (3))
 - Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles (articles L. 215-1 et suivants du Code de l'urbanisme (4))
- Demande d'acquisition d'un bien (1)
- Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)
 - Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)

Cadre réservé à l'administration

Date de dépôt au guichet : _____ N° d'enregistrement :

Prix moyen au m² :

A - Propriétaire(s) du bien

Pour une personne physique (5) :

Nom d'usage 1 _____ Prénom 1 _____
AUDIFFRED _____ Benjamin _____

Profession (facultatif) (6) : technicien de maintenance

Si le bien n'est pas en indivision, veuillez renseigner l'identité de l'éventuel co-déclarant :

Nom _____ Prénom _____

Profession (facultatif) (6) : _____

Pour une personne morale (7) :

Dénomination _____

Forme juridique _____

N° SIRET _____

Nom d'usage du représentant _____ Prénom du représentant _____

Si le bien est en indivision (8), soit entre personnes physiques, soit entre personnes morales, indiquer la quote-part du déclarant : _____, indiquer le nombre de co-indivisaire(s) : _____ et compléter la fiche complémentaire « Autre(s) déclarant(s) » (9) en indiquant leur(s) nom(s), prénom(s), adresse(s) et quote(s)-part(s).

[1] Article A 213,1 du Code de l'urbanisme.

Adresse ou siège social (10)

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : _____

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : _____

Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : 25 rue Le Nôtre Localité : DIJON

Pays : FRANCE Division territoriale (si international) : _____

Code postal : 21000 BP : _____ Cedex : _____

Téléphone (facultatif) : _____ Indicatif (facultatif) : _____

Adresse électronique (facultatif) :

@

B - Situation du bien

Adresse précise du bien

La cession du bien entraîne-t-elle une division parcellaire ? Oui Non

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : _____

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : _____

Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : 12 rue Guy de Maupassant

Localité : DIJON Code postal : 21000

Superficie totale de l'assiette foncière du bien cédé (m²) : 271

Références cadastrales de la parcelle²

Préfixe	Section	N°	Lieu-dit (quartier, Arrondissement)	Localité	Superficie
	AP	392	RUE MAUPASSANT	DIJON	00 ha 02 a 71 ca

⁽¹⁾ Si le bien est situé sur plus de parcelles cadastrales, veuillez renseigner l'annexe dédiée.

Plan(s) cadastral(aux) joint(s) Oui Non

C - Désignation du bien

Immeuble

Non bâti Bâti sur terrain propre

Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer le nom du propriétaire : _____

En cas d'indivision, précisez la quote-part du bien vendu : _____

Nature des droits cédés

Pleine Propriété Nue-Propriété Usufruit

Nature du sol en superficie (m²)

Terres	Prés	Vergers	Vignes	Bois	Landes

[2] Si le bien est situé sur plusieurs communes soumises au DPU, autant de DIA que de communes sont nécessaires.

Carrières	Eaux cadastrées	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains d'agrément	Sol

Caractéristiques du bien (hors copropriétés et division en volumes)

Bâtiments vendus en totalité (11) :

Surface construite au sol (m²) : _____ Surface utile ou habitable (m²) : _____

Nombre de : Niveaux _____ Appartements _____ Autres locaux _____

Caractéristiques du bien (division en volumes)

Vente en volumes N° des volumes : _____

Caractéristiques du bien (copropriété)

Locaux dans un bâtiment en copropriété (12)

N° d'inscription au registre des copropriétés : _____

Le bien est achevé depuis : Plus de 4 ans Moins de 4 ans

Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis : Plus de 10 ans Moins de 10 ans

N° du lot	Bâtiment	Étage	Quote-part des parties communes	Nature	Surface utile ou habitable

Lotissement

Bien situé dans un lotissement ? Oui ⁽ⁱ⁾ Joindre le règlement et le cahier des charges du lotissement.
 Non

Droits sociaux (13)

Désignation de la société : _____ Nombre de parts cédées : _____

Désignation des droits : _____ Nombre total de parts : _____

Nature : _____

Numéro des parts : _____

La cession conduit-elle l'acquéreur à détenir la majorité des parts de la société ? Oui Non

D - Usage et occupation (14)

Usage ⁽ⁱ⁾ Si plusieurs usages, cocher les cases correspondantes

Habitation Professionnel Commercial Agricole

Autre (préciser) : _____

Occupation

- Par le(s) propriétaire(s)
 Par un (des) locataire(s) - Le cas échéant, préciser la nature du bail, le montant annuel hors charge du loyer, la date de prise d'effet et de fin de bail et le nom du locataire.
 Sans occupant
 Autre (préciser) : _____

Une installation soumise à autorisation ou à enregistrement, au titre du code de l'environnement a-t-elle été exploitée sur le terrain ?

- Oui - S'il y a lieu, joindre les informations dues telles que spécifiées par l'article L. 514-20 du code de l'environnement.
 Non

E - Droits réels ou personnels (15)

Grevant les biens : Oui Non

Préciser la nature : Voir annexes. _____ Indiquer si rente viagère antérieure : Oui Non

F - Modalité de la cession ou de la donation

1 - Vente amiable

Prix de vente ou évaluation (en chiffres) : 212 000,00 €

(en lettres) : deux cent douze mille euros

Si TVA en sus du prix, préciser le montant (en chiffres) : _____

Dont éventuellement inclus : Mobilier : _____ Autres : _____

Vente indissociable d'autres biens : Oui Non

Si oui, adresse précise du bien (description à porter en annexe) : _____

Modalité de paiement

Comptant à la signature de l'acte authentique À terme (préciser) : _____

Si commission, montant : _____ TTC HT

À la charge de : Acquéreur Vendeur

Si paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'aliénation : _____

Évaluation de la contrepartie : _____

Rente viagère Montant annuel : _____ Montant comptant : _____

Bénéficiaire(s) de la rente : _____

Droit d'usage et d'habitation Vente de la nue-propriété

Évaluation de l'usage ou de l'usufruit : _____

Autres modalités de transfert

Échange

Désignation des biens reçus en échange : _____

Montant de la soulte le cas échéant : _____

Propriétaires contre-échangistes :

Apports en société

Bénéficiaire : _____ Estimation du bien apporté : _____

Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire

Estimation du terrain : _____ Estimation des locaux à remettre (dation) : _____

Location-accession - Estimation de l'immeuble objet de la location-accession : _____

2 - Adjudication (16)

Volontaire Ou rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire

Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage

Date de l'adjudication : ____ / ____ / ____ Montant de la mise à prix : _____

Lieu de l'adjudication : _____

3 - Donation (17)

Oui Non

G - Les soussignés déclarent

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A

1-A (ont) recherché un acquéreur disposé à acquérir les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués

Acquéreur - personne physique (facultatif) (18) :

Nom d'usage

Prénom

Profession : _____

Acquéreur - personne morale (facultatif) (18) :

Nom d'usage du représentant

Prénom du représentant

Dénomination

Forme juridique

SAS ULISA

Société par actions simplifiée

N° SIRET

Adresse de l'acquéreur (facultatif) (18) :

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : _____

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : _____

Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : 2 rue Gustave Eiffel Localité : MARSANNAY LA COTE

Pays : FRANCE Division territoriale (si international) : _____

Code postal : 21160 BP : _____ Cedex : _____

Téléphone (facultatif) : _____ Indicatif (facultatif) : _____

Adresse électronique (facultatif) : _____

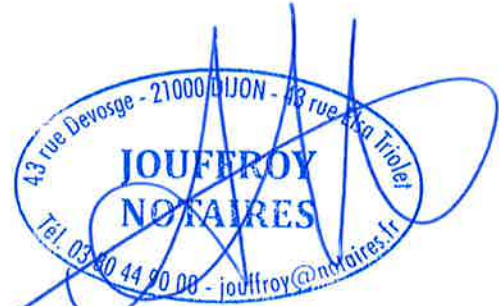
@

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur (facultatif) (19) :

- 2 - Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquiescer les biens désignés à la rubrique C aux prix et conditions indiqués (20).
- 3 - Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant au(x) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique A.

Fait à : DIJON

Le : 1er août 2025 / _____



Signature et cachet s'il y a lieu

H - Rubrique à remplir si le signataire est le notaire ou un autre mandataire (21)

Nom d'usage

GAGNEPAIN BONNOTTE

Prénom

Arielle

Qualité

Notaire

Adresse électronique :

arielle.bonnotte@notaires.fr

@

Adresse

N° de boîte aux lettres, appartement, escalier, étage... : _____

Nom de l'entrée, immeuble, résidence, ZA... : _____

Numéro : 43 Voie : rue Devosge

Lieu-dit : _____

Localité : DIJON Pays : FRANCE

Code postal : 21000 BP : _____ Cedex : _____

Téléphone : 03 80 44 90 00 (Indicatif si international) : + _____

Cadre réservé au titulaire du droit de préemption

Informations concernant vos données à caractère personnel

Nous avons besoin de vos données pour étudier votre demande et pour vous contacter par la suite. Le responsable de traitement de la déclaration d'intention d'aliéner est la commune de dépôt de votre dossier. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Ainsi, pour toutes informations, questions ou exercice de vos droits portant sur la collecte et le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez prendre contact avec la mairie du lieu de dépôt de votre dossier.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification.

Si vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez faire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL), par courrier :

À l'attention du délégué à la protection des données
3 Place de Fontenoy
TSA 80715
75334 Paris Cedex 07

Annexe - Références cadastrales

Si votre bien porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie :

ANNEXE 1 : DESIGNATION DU BIEN VENDU

Sur la commune de DIJON (21000), 12 rue Guy de Maupassant,

Une maison à usage d'habitation comprenant : Cuisine, une chambre, salon-séjour, coin water-closets avec lavabo.

Cave.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AP	392	RUE MAUPASSANT	0	02	71
Contenance Totale :			0ha 02a 71ca		

ANNEXE 2 : SERVITUDES

L'ACQUEREUR supportera les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le VENDEUR.

A cet égard le VENDEUR déclare qu'il n'a personnellement 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 ou de la loi.

Etant précisé que le PROMETTANT ignore si le bien vendu est grevé ou bénéficie de servitude de passage de toute nature envers la maison voisine cadastrée section section AP numéro 393.

ANNEXE 3 : RACCORDEMENT AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Le VENDEUR déclare :

- **que l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau collectif d'assainissement public,**
- **qu'il ignore si l'immeuble dispose d'un réseau d'assainissement non collectif de type fosse septique conforme ;**
- **qu'une cuve en béton située sous le garage de la maison vendue reçoit parfois des écoulements d'eau provenant de la maison voisine cadastrée section AP numéro 393, dont il ignore la provenance.**

Le notaire rédacteur des présentes a donné connaissance aux parties des dispositions suivantes, savoir :

- En matière d'assainissement des eaux usées :

Le propriétaire de l'immeuble doit assurer l'entretien régulier de ses installations d'assainissement et les faire vidanger périodiquement par une personne agréée par le représentant de l'État dans le département. La commune assure le contrôle de conformité des installations d'assainissement non collectif aux dispositions réglementaires et procède à l'évaluation des dangers pour la santé des personnes et les risques avérés de pollution de l'environnement et aux prescriptions éventuelles.

Compte tenu de la destination à usage d'habitation du BIEN, le VENDEUR est tenu de fournir le diagnostic établi depuis moins de trois ans à l'issue du contrôle de l'installation non collectif.

Etant ici précisé qu'en cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur doit faire procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.

L'ACQUEREUR reconnaît être parfaitement informé de cette législation et vouloir faire son affaire personnelle d'une éventuelle non-conformité, sans aucun recours contre le VENDEUR, dispensant le VENDEUR de l'établissement de tout diagnostic.

- En matière d'évacuation des eaux pluviales :

Aux termes de l'article 681 du Code civil, « tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin

Annexe - Références cadastrales

Si votre bien porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie :

Le régime de l'évacuation des eaux pluviales est fixé par un règlement sanitaire départemental.

Il est notamment prévu que les ouvrages d'évacuations des eaux pluviales doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et d'étanchéité et qu'il est interdit d'y jeter détritiques et autres immondices. Le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuations des eaux usées.

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée en permanence et le maire a la possibilité de réglementer les rejets sur la voie publique dans le cadre de ses pouvoirs de police en matière de lutte contre les accidents, les inondations et la pollution.

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé de la situation actuelle et faire son affaire personnelle du raccordement au réseau d'assainissement collectif, à ses frais, sans recours contre le notaire soussigné ou le VENDEUR.

Les parties déclarent que le prix a été renégocié pour tenir compte de cette situation.

L'ACQUEREUR déclare être informé de la nécessité de dissocier les réseaux de la maison vendue de celle voisine cadastrée section AP numéro 393.

ANNEXE 4 : DESIGNATION DES TROIS AUTRES PROPRIETAIRES

Personne physique

Nom, prénom Monsieur AUDIFFRED Baptiste
Profession (facultatif) (5) joueur de handball professionnel

Adresse ou siège social (6)

N° voie	Extension	Type de voie
Nom de voie	Lieu-dit ou boite postale	4 Chemin des Montants
Code postal 21310	Localité	MAGNY-SAINT-MEDARD

Personne physique

Nom, prénom Madame AUDIFFRED Marie-Christine (Epoque FAIVRE)
Profession (facultatif) (5) notaire

Adresse ou siège social (6)

N° voie	Extension	Type de voie
Nom de voie	Lieu-dit ou boite postale	16 rue Jean de Loisy
Code postal 21310	Localité	ARCEAU

Personne physique

Nom, prénom Monsieur AUDIFFRED Jacky
Profession (facultatif) (5) retraité

Adresse ou siège social (6)

N° voie	Extension	Type de voie
Nom de voie	Lieu-dit ou boite postale	12 A rue Maupassant
Code postal 21000	Localité	DIJON

Département :
COTE D'OR

Commune :
DIJON

Section : AP
Feuille : 000 AP 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 20/06/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
DIJON
25 Rue de la Boudronnée B.P. 1549
21047
21047 DIJON CEDEX
tél. 03 80 28 66 48 -fax
sdif.dijon@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

021-451638902-20250926-ARR_2025_026-A1

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/09/2025
Publication : 26/09/2025

ANNEXE 4

61

**Vice-Président de Dijon métropole
délégué à l'habitat, aux opérations d'aménagement
urbain, au PLUi-HD, à l'eau et à l'assainissement, à la
prospectivité territoriale**

Monsieur Jacky AUDIFFRED
12 rue Guy de Maupassant
21000 DIJON

Lettre recommandée avec A.R.
1A 218 591 3740 2

Dijon, le 05 août 2025

Nos réf. : SF/LBM/DF

Affaire suivie par : Service Foncier

**Objet : DIA 12 rue Guy de Maupassant à Dijon
Demande de visite**

Monsieur,

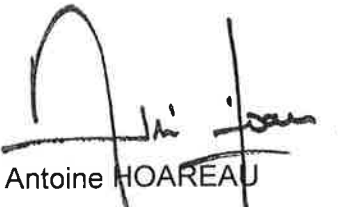
Vous avez transmis à la Métropole, par l'intermédiaire de l'Office notarial « Jouffroy notaires » - Maître Arielle Gagnepain Bonnotte, une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue le 04 août dernier, concernant la vente de la propriété située 12 rue Guy de Maupassant à Dijon, cadastrée section AP n°392 de 271 m², appartenant aux Consorts Audiffred, moyennant le prix de deux cent douze mille euros (212 000 €).

Je vous informe que « Dijon Métropole » souhaite visiter ce bien dans le cadre de l'instruction du droit de préemption. Je vous invite à prendre contact avec Mme Danièle FERNANDEZ (Tel : 03.80.50.35.31) pour déterminer les modalités de cette visite.

Je vous précise que cette visite doit être faite en présence du propriétaire du bien ou son représentant et de la personne mandatée par « Dijon Métropole ».

Conformément aux dispositions du décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014 fixant les conditions de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption, vous trouverez, en annexe, les articles L.213-2, D.213-13-2 et D.213-13-3 du code de l'urbanisme, intégralement retranscrits.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de mes salutations distinguées.



Antoine HOAREAU

*PJ : dispositions des articles L.213-2, D.213-13-2 et D.213-13-3 du CU
Copie à l'Office notarial « Jouffroy notaires »-Me Gagnepain Bonnotte (LR/AR n° 1A 218 591 3739 6)*

**DISPOSITIONS DES ARTICLES L.213-2, D.213-13-2 et D.213-13-3
du code de l'urbanisme**

- article L.213-2 du code de l'urbanisme :

« Toute aliénation visée à l'article L.213-1 est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire à la mairie de la commune où se trouve situé le bien. Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ou, en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix, ainsi que les informations dues au titre de l'article L.514-20 du code de l'environnement. Le titulaire du droit de préemption peut, dans le délai de deux mois prévu au troisième alinéa du présent article, adresser au propriétaire une demande unique de communication des documents permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble, ainsi que le cas échéant, la situation sociale, financière et patrimoniale de la société civile immobilière. La liste des documents susceptibles d'être demandés est fixée limitativement par décret en Conseil d'Etat. La déclaration d'intention d'aliéner peut être dématérialisée. Le cas échéant, cette déclaration comporte également les informations dues au titre de l'article L.741-1 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque la contrepartie de l'aliénation fait l'objet d'un paiement en nature, la déclaration doit mentionner le prix d'estimation de cette contrepartie.

Le silence du titulaire du droit de préemption pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration mentionnée au premier alinéa vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

Le délai est suspendu à compter de la réception de la demande mentionnée au premier alinéa ou de la demande de visite du bien. Il reprend à compter de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption, du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption. Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision. Passés ces délais, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

Lorsqu'il envisage d'acquérir le bien, le titulaire du droit de préemption transmet sans délai copie de la déclaration d'intention d'aliéner au responsable départemental des services fiscaux. La décision du titulaire fait l'objet d'une publication. Elle est notifiée au vendeur, au notaire et, le cas échéant, à la personne mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner qui avait l'intention d'acquérir le bien. Le notaire la transmet aux titulaires de droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage, aux personnes bénéficiaires de servitudes, aux fermiers et aux locataires mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Le titulaire du droit de préemption peut demander à visiter le bien dans des conditions fixées par décret.

L'action en nullité prévue au premier alinéa se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte portant transfert de propriété. »

- article D.213-13-2 du code de l'urbanisme, issu du décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014 :

« L'acceptation de la visite par le propriétaire doit être écrite.

Elle est notifiée au titulaire du droit de préemption dans les conditions prévues à l'article R.213-25 et dans le délai de huit jours à compter de la date de réception de la demande de visite.

La visite du bien se déroule dans le délai de 15 jours calendaires à compter de la date de la réception de l'acceptation de la visite, en dehors des samedis, dimanches et jours fériés.

Le propriétaire, son mandataire ou le notaire est tenu d'informer de l'acceptation de la visite les occupants de l'immeuble mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Un constat contradictoire précisant la date de visite et les noms et qualité des personnes présentes est établi le jour de la visite et signé par le propriétaire ou son représentant et par le titulaire du droit de préemption ou une personne mandatée par ce dernier.

L'absence de visite dans le délai prévu au troisième alinéa vaut soit refus de visite, soit renonciation à la demande de visite. Dans ce cas, le délai suspendu en application du quatrième alinéa de l'article L.213-2 reprend son cours.

NOTA : Conformément à l'article 2 du décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014, ces dispositions s'appliquent aux demandes de visite notifiées par le titulaire du droit de préemption aux propriétaires ayant déposé une déclaration préalable reçue à compter du 1er janvier 2015.»

- article D.213-13-3 du code de l'urbanisme, issu du décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014 :

« Le propriétaire peut refuser la visite du bien.

Le refus est notifié au titulaire du droit de préemption dans les conditions prévues à l'article R.213-25 et dans le délai de huit jours à compter de la date de réception de la demande de visite. En l'absence de réponse dans ce délai, le refus est tacite.

NOTA : Conformément à l'article 2 du décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014, ces dispositions s'appliquent aux demandes de visite notifiées par le titulaire du droit de préemption aux propriétaires ayant déposé une déclaration préalable reçue à compter du 1er janvier 2015.»

**Vice-Président de Dijon métropole
délégué à l'habitat, aux opérations d'aménagement
urbain, au PLUi-HD, à l'eau et à l'assainissement, à la
prospectivité territoriale**

Monsieur Baptiste AUDIFFRED
4 chemin des Montants
21310 MAGNY SAINT MEDARD

Lettre recommandée avec A.R.
1A 218 591 3738 9

Dijon, le 05 août 2025

Nos réf. : SF/LBM/DF

Affaire suivie par : Service Foncier

**Objet : DIA 12 rue Guy de Maupassant à Dijon
Demande de visite**

Monsieur,

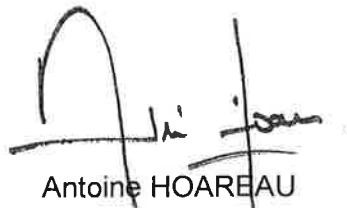
Vous avez transmis à la Métropole, par l'intermédiaire de l'Office notarial « Jouffroy notaires » - Maître Arielle Gagnepain Bonnotte, une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue le 04 août dernier, concernant la vente de la propriété située 12 rue Guy de Maupassant à Dijon, cadastrée section AP n°392 de 271 m², appartenant aux Consorts Audiffred, moyennant le prix de deux cent douze mille euros (212 000 €).

Je vous informe que « Dijon Métropole » souhaite visiter ce bien dans le cadre de l'instruction du droit de préemption. Je vous invite à prendre contact avec Mme Danièle FERNANDEZ (Tel : 03.80.50.35.31) pour déterminer les modalités de cette visite.

Je vous précise que cette visite doit être faite en présence du propriétaire du bien ou son représentant et de la personne mandatée par « Dijon Métropole ».

Conformément aux dispositions du décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014 fixant les conditions de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption, vous trouverez, en annexe, les articles L.213-2, D.213-13-2 et D.213-13-3 du code de l'urbanisme, intégralement retranscrits.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de mes salutations distinguées.



Antoine HOAREAU

DISPOSITIONS DES ARTICLES L.213-2, D.213-13-2 et D.213-13-3 du code de l'urbanisme

– article L.213-2 du code de l'urbanisme :

« Toute aliénation visée à l'article L.213-1 est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire à la mairie de la commune où se trouve situé le bien. Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ou, en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix, ainsi que les informations dues au titre de l'article L.514-20 du code de l'environnement. Le titulaire du droit de préemption peut, dans le délai de deux mois prévu au troisième alinéa du présent article, adresser au propriétaire une demande unique de communication des documents permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble, ainsi que le cas échéant, la situation sociale, financière et patrimoniale de la société civile immobilière. La liste des documents susceptibles d'être demandés est fixée limitativement par décret en Conseil d'Etat. La déclaration d'intention d'aliéner peut être dématérialisée. Le cas échéant, cette déclaration comporte également les informations dues au titre de l'article L.741-1 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque la contrepartie de l'aliénation fait l'objet d'un paiement en nature, la déclaration doit mentionner le prix d'estimation de cette contrepartie.

Le silence du titulaire du droit de préemption pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration mentionnée au premier alinéa vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

Le délai est suspendu à compter de la réception de la demande mentionnée au premier alinéa ou de la demande de visite du bien. Il reprend à compter de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption, du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption. Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision. Passés ces délais, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

Lorsqu'il envisage d'acquérir le bien, le titulaire du droit de préemption transmet sans délai copie de la déclaration d'intention d'aliéner au responsable départemental des services fiscaux. La décision du titulaire fait l'objet d'une publication. Elle est notifiée au vendeur, au notaire et, le cas échéant, à la personne mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner qui avait l'intention d'acquérir le bien. Le notaire la transmet aux titulaires de droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage, aux personnes bénéficiaires de servitudes, aux fermiers et aux locataires mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Le titulaire du droit de préemption peut demander à visiter le bien dans des conditions fixées par décret.

L'action en nullité prévue au premier alinéa se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte portant transfert de propriété. »

– article D.213-13-2 du code de l'urbanisme, issu du décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014 :

« L'acceptation de la visite par le propriétaire doit être écrite.

Elle est notifiée au titulaire du droit de préemption dans les conditions prévues à l'article R.213-25 et dans le délai de huit jours à compter de la date de réception de la demande de visite.

La visite du bien se déroule dans le délai de 15 jours calendaires à compter de la date de la réception de l'acceptation de la visite, en dehors des samedis, dimanches et jours fériés.

Le propriétaire, son mandataire ou le notaire est tenu d'informer de l'acceptation de la visite les occupants de l'immeuble mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Un constat contradictoire précisant la date de visite et les noms et qualité des personnes présentes est établi le jour de la visite et signé par le propriétaire ou son représentant et par le titulaire du droit de préemption ou une personne mandatée par ce dernier.

L'absence de visite dans le délai prévu au troisième alinéa vaut soit refus de visite, soit renonciation à la demande de visite. Dans ce cas, le délai suspendu en application du quatrième alinéa de l'article L.213-2 reprend son cours.

NOTA : Conformément à l'article 2 du décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014, ces dispositions s'appliquent aux demandes de visite notifiées par le titulaire du droit de préemption aux propriétaires ayant déposé une déclaration préalable reçue à compter du 1er janvier 2015.»

– article D.213-13-3 du code de l'urbanisme, issu du décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014 :

« Le propriétaire peut refuser la visite du bien.

Le refus est notifié au titulaire du droit de préemption dans les conditions prévues à l'article R.213-25 et dans le délai de huit jours à compter de la date de réception de la demande de visite. En l'absence de réponse dans ce délai, le refus est tacite.

NOTA : Conformément à l'article 2 du décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014, ces dispositions s'appliquent aux demandes de visite notifiées par le titulaire du droit de préemption aux propriétaires ayant déposé une déclaration préalable reçue à compter du 1er janvier 2015.»

**Vice-Président de Dijon métropole
délégué à l'habitat, aux opérations d'aménagement
urbain, au PLUi-HD, à l'eau et à l'assainissement, à la
prospectivité territoriale**

Monsieur Benjamin AUDIFFRED
25 rue Le Notre
21000 DIJON

Lettre recommandée avec A.R.
1A 218 591 3741 9

Dijon, le 05 août 2025

Nos réf. : SF/LBM/DF

Affaire suivie par : Service Foncier

**Objet : DIA 12 rue Guy de Maupassant à Dijon
Demande de visite**

Monsieur,

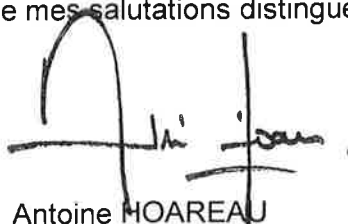
Vous avez transmis à la Métropole, par l'intermédiaire de l'Office notarial « Jouffroy notaires » - Maître Arielle Gagnepain Bonnotte, une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue le 04 août dernier, concernant la vente de la propriété située 12 rue Guy de Maupassant à Dijon, cadastrée section AP n°392 de 271 m², appartenant aux Consorts Audiffred, moyennant le prix de deux cent douze mille euros (212 000 €).

Je vous informe que « Dijon Métropole » souhaite visiter ce bien dans le cadre de l'instruction du droit de préemption. Je vous invite à prendre contact avec Mme Danièle FERNANDEZ (Tel : 03.80.50.35.31) pour déterminer les modalités de cette visite.

Je vous précise que cette visite doit être faite en présence du propriétaire du bien ou son représentant et de la personne mandatée par « Dijon Métropole ».

Conformément aux dispositions du décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014 fixant les conditions de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption, vous trouverez, en annexe, les articles L.213-2, D.213-13-2 et D.213-13-3 du code de l'urbanisme, intégralement retranscrits.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de mes salutations distinguées.



Antoine HOAREAU

DISPOSITIONS DES ARTICLES L.213-2, D.213-13-2 et D.213-13-3 du code de l'urbanisme

- article L.213-2 du code de l'urbanisme :

« Toute aliénation visée à l'article L.213-1 est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire à la mairie de la commune où se trouve situé le bien. Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ou, en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix, ainsi que les informations dues au titre de l'article L.514-20 du code de l'environnement. Le titulaire du droit de préemption peut, dans le délai de deux mois prévu au troisième alinéa du présent article, adresser au propriétaire une demande unique de communication des documents permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble, ainsi que le cas échéant, la situation sociale, financière et patrimoniale de la société civile immobilière. La liste des documents susceptibles d'être demandés est fixée limitativement par décret en Conseil d'Etat. La déclaration d'intention d'aliéner peut être dématérialisée. Le cas échéant, cette déclaration comporte également les informations dues au titre de l'article L.741-1 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque la contrepartie de l'aliénation fait l'objet d'un paiement en nature, la déclaration doit mentionner le prix d'estimation de cette contrepartie.

Le silence du titulaire du droit de préemption pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration mentionnée au premier alinéa vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

Le délai est suspendu à compter de la réception de la demande mentionnée au premier alinéa ou de la demande de visite du bien. Il reprend à compter de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption, du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption. Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision. Passés ces délais, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

Lorsqu'il envisage d'acquérir le bien, le titulaire du droit de préemption transmet sans délai copie de la déclaration d'intention d'aliéner au responsable départemental des services fiscaux. La décision du titulaire fait l'objet d'une publication. Elle est notifiée au vendeur, au notaire et, le cas échéant, à la personne mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner qui avait l'intention d'acquérir le bien. Le notaire la transmet aux titulaires de droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage, aux personnes bénéficiaires de servitudes, aux fermiers et aux locataires mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Le titulaire du droit de préemption peut demander à visiter le bien dans des conditions fixées par décret.

L'action en nullité prévue au premier alinéa se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte portant transfert de propriété. »

- article D.213-13-2 du code de l'urbanisme, issu du décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014 :

« L'acceptation de la visite par le propriétaire doit être écrite.

Elle est notifiée au titulaire du droit de préemption dans les conditions prévues à l'article R.213-25 et dans le délai de huit jours à compter de la date de réception de la demande de visite.

La visite du bien se déroule dans le délai de 15 jours calendaires à compter de la date de la réception de l'acceptation de la visite, en dehors des samedis, dimanches et jours fériés.

Le propriétaire, son mandataire ou le notaire est tenu d'informer de l'acceptation de la visite les occupants de l'immeuble mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Un constat contradictoire précisant la date de visite et les noms et qualité des personnes présentes est établi le jour de la visite et signé par le propriétaire ou son représentant et par le titulaire du droit de préemption ou une personne mandatée par ce dernier.

L'absence de visite dans le délai prévu au troisième alinéa vaut soit refus de visite, soit renonciation à la demande de visite. Dans ce cas, le délai suspendu en application du quatrième alinéa de l'article L.213-2 reprend son cours.

NOTA : Conformément à l'article 2 du décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014, ces dispositions s'appliquent aux demandes de visite notifiées par le titulaire du droit de préemption aux propriétaires ayant déposé une déclaration préalable reçue à compter du 1er janvier 2015.»

- article D.213-13-3 du code de l'urbanisme, issu du décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014 :

« Le propriétaire peut refuser la visite du bien.

Le refus est notifié au titulaire du droit de préemption dans les conditions prévues à l'article R.213-25 et dans le délai de huit jours à compter de la date de réception de la demande de visite. En l'absence de réponse dans ce délai, le refus est tacite.

NOTA : Conformément à l'article 2 du décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014, ces dispositions s'appliquent aux demandes de visite notifiées par le titulaire du droit de préemption aux propriétaires ayant déposé une déclaration préalable reçue à compter du 1er janvier 2015.»

**Vice-Président de Dijon métropole
délégué à l'habitat, aux opérations d'aménagement
urbain, au PLUi-HD, à l'eau et à l'assainissement, à la
prospectivité territoriale**

Madame Marie-Christine AUDIFFRED
Epouse FAIVRE
16 rue Jean de Loisy
21310 ARCEAU

Lettre recommandée avec A.R.
1A 218 591 3742 6

Dijon, le 05 août 2025

Nos réf. : SF/LBM/DF

Affaire suivie par : Service Foncier

**Objet : DIA 12 rue Guy de Maupassant à Dijon
Demande de visite**

Madame,

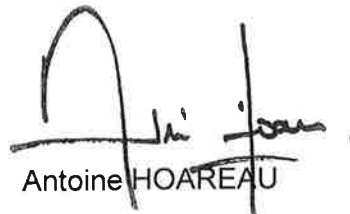
Vous avez transmis à la Métropole, par l'intermédiaire de l'Office notarial « Jouffroy notaires » - Maître Arielle Gagnepain Bonnotte, une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue le 04 août dernier, concernant la vente de la propriété située 12 rue Guy de Maupassant à Dijon, cadastrée section AP n°392 de 271 m², appartenant aux Consorts Audiffred, moyennant le prix de deux cent douze mille euros (212 000 €).

Je vous informe que « Dijon Métropole » souhaite visiter ce bien dans le cadre de l'instruction du droit de préemption. Je vous invite à prendre contact avec Mme Danièle FERNANDEZ (Tel : 03.80.50.35.31) pour déterminer les modalités de cette visite.

Je vous précise que cette visite doit être faite en présence du propriétaire du bien ou son représentant et de la personne mandatée par « Dijon Métropole ».

Conformément aux dispositions du décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014 fixant les conditions de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption, vous trouverez, en annexe, les articles L.213-2, D.213-13-2 et D.213-13-3 du code de l'urbanisme, intégralement retranscrits.

Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de mes salutations distinguées.



Antoine HOAREAU

**DISPOSITIONS DES ARTICLES L.213-2, D.213-13-2 et D.213-13-3
du code de l'urbanisme**

- article L.213-2 du code de l'urbanisme :

« Toute aliénation visée à l'article L.213-1 est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire à la mairie de la commune où se trouve situé le bien. Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ou, en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix, ainsi que les informations dues au titre de l'article L.514-20 du code de l'environnement. Le titulaire du droit de préemption peut, dans le délai de deux mois prévu au troisième alinéa du présent article, adresser au propriétaire une demande unique de communication des documents permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble, ainsi que le cas échéant, la situation sociale, financière et patrimoniale de la société civile immobilière. La liste des documents susceptibles d'être demandés est fixée limitativement par décret en Conseil d'Etat. La déclaration d'intention d'aliéner peut être dématérialisée. Le cas échéant, cette déclaration comporte également les informations dues au titre de l'article L.741-1 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque la contrepartie de l'aliénation fait l'objet d'un paiement en nature, la déclaration doit mentionner le prix d'estimation de cette contrepartie.

Le silence du titulaire du droit de préemption pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration mentionnée au premier alinéa vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

Le délai est suspendu à compter de la réception de la demande mentionnée au premier alinéa ou de la demande de visite du bien. Il reprend à compter de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption, du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption. Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision. Passés ces délais, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

Lorsqu'il envisage d'acquérir le bien, le titulaire du droit de préemption transmet sans délai copie de la déclaration d'intention d'aliéner au responsable départemental des services fiscaux. La décision du titulaire fait l'objet d'une publication. Elle est notifiée au vendeur, au notaire et, le cas échéant, à la personne mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner qui avait l'intention d'acquérir le bien. Le notaire la transmet aux titulaires de droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage, aux personnes bénéficiaires de servitudes, aux fermiers et aux locataires mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Le titulaire du droit de préemption peut demander à visiter le bien dans des conditions fixées par décret.

L'action en nullité prévue au premier alinéa se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte portant transfert de propriété. »

- article D.213-13-2 du code de l'urbanisme, issu du décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014 :

« L'acceptation de la visite par le propriétaire doit être écrite.

Elle est notifiée au titulaire du droit de préemption dans les conditions prévues à l'article R.213-25 et dans le délai de huit jours à compter de la date de réception de la demande de visite.

La visite du bien se déroule dans le délai de 15 jours calendaires à compter de la date de la réception de l'acceptation de la visite, en dehors des samedis, dimanches et jours fériés.

Le propriétaire, son mandataire ou le notaire est tenu d'informer de l'acceptation de la visite les occupants de l'immeuble mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Un constat contradictoire précisant la date de visite et les noms et qualité des personnes présentes est établi le jour de la visite et signé par le propriétaire ou son représentant et par le titulaire du droit de préemption ou une personne mandatée par ce dernier.

L'absence de visite dans le délai prévu au troisième alinéa vaut soit refus de visite, soit renonciation à la demande de visite. Dans ce cas, le délai suspendu en application du quatrième alinéa de l'article L.213-2 reprend son cours.

NOTA : Conformément à l'article 2 du décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014, ces dispositions s'appliquent aux demandes de visite notifiées par le titulaire du droit de préemption aux propriétaires ayant déposé une déclaration préalable reçue à compter du 1er janvier 2015.»

– article D.213-13-3 du code de l'urbanisme, issu du décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014 :

« Le propriétaire peut refuser la visite du bien.

Le refus est notifié au titulaire du droit de préemption dans les conditions prévues à l'article R.213-25 et dans le délai de huit jours à compter de la date de réception de la demande de visite. En l'absence de réponse dans ce délai, le refus est tacite.

NOTA : Conformément à l'article 2 du décret n°2014-1573 du 22 décembre 2014, ces dispositions s'appliquent aux demandes de visite notifiées par le titulaire du droit de préemption aux propriétaires ayant déposé une déclaration préalable reçue à compter du 1er janvier 2015.»

**Vice-Président de Dijon métropole
délégué à l'habitat, aux opérations d'aménagement
urbain, au PLUi-HD, à l'eau et à l'assainissement, à la
prospectivité territoriale**

Office notarial JOUFFROY Notaires
Me Arielle GAGNEPAIN BONNOTTE
Notaire associée
43 rue Devosge
21000 DIJON

**Lettre recommandée avec A.R.
1A 218 591 3739 6**

Dijon, le 05 août 2025

Nos réf. : SF/LBM/DF

Affaire suivie par : Service Foncier

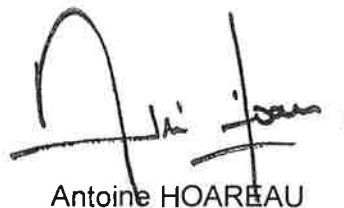
**Objet : DIA 12 rue Guy de Maupassant à Dijon
Demande de visite**

Maître,

Veillez trouver ci-joint copie de la demande de documents envoyée en LR/AR à :

- **Monsieur Benjamin AUDIFFRED : LR/AR n°1A 218 591 3741 9**
- **Monsieur Baptiste AUDIFFRED : LR/AR n°1A 218 591 3738 9**
- **Monsieur Jacky AUDIFFRED : LR/AR n°1A 218 591 3740 2**
- **Madame Marie-Christine AUDIFFRED épouse FAIVRE: LR/AR n°1A 218 591 3742 6**

Je vous prie de croire, Maître, à l'assurance de mes salutations distinguées.



Antoine HOAREAU

En provenance de :

~~M. Iscky AUDIFFRED
12 me Guy de Maupassant
21000 DIJON~~

CE318-6292 V8-H402 SL 000320 P23 - 10/24

Présenté / Avisé le : 7 / 8 / 95
Distribué le :

Je soussigné(e) déclare être

Le destinataire

Le mandataire

CNI / permis de conduire

Autre :

[Signature]

* Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.

CS 17510 21075 DIJON CEDEX



RECOMMANDÉ :
AVIS DE RÉCEPTION

Numéro de l'AR : AR 1A 218 591 3740 2



~~12 me Guy de Maupassant
Demande de visite~~

Renvoyer à



DIJON METROPOLE
Service Foncier
40 Av. du Drapeau. CS17510
21075 DIJON Cedex



En provenance de :

~~M. Baptiste AUDIFFRED
4 chemin des Montants
21310 Magny Saint Médard~~

CE318-6292 V8-H402 SL 000320 P23 - 10/24

Présenté / Avisé le : 02 / 08 / 25
Distribué le : 21 / 18 / 95

Je soussigné(e) déclare être

Le destinataire

Le mandataire

CNI / permis de conduire

Autre :

[Signature]

* Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.

CS 17510 21075 DIJON CEDEX



RECOMMANDÉ :
AVIS DE RÉCEPTION

Numéro de l'AR : AR 1A 218 591 3738 9



~~4 chemin des Montants
Demande de visite~~

Renvoyer à




DIJON METROPOLE
Service Foncier
40 Av. du Drapeau. CS17510
21075 DIJON Cedex



En provenance de :

~~Mme Marie Christine AUDIFFRED
épouse FAIVRE
16 rue Jean de Loisy
21310 ARCEAU~~

60309-5682 VP-H02-31-003520 P31-10724

Présenté / Avisé le :	08 / 09 / 2577
Distribué le :	09 / 01 / 25
Je soussigné(e) déclare être	
<input type="checkbox"/> Le destinataire	
<input type="checkbox"/> Le mandataire	
<input type="checkbox"/> CNI / permis de conduire	
<input type="checkbox"/> Autre :	

* Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.



RECOMMANDÉ :
AVIS DE RÉCEPTION

Numéro de l'AR : AR 1A 218 591 3742 6



~~RIA 16 rue de la République
Demande de visite~~ Renvoyer à

FRAB

DIJON METROPOLE
Service Foncier

40 Av. du Drapeau - CS 17510

21075 DIJON Cedex

CS 17510 21075 DIJON CEDEX



En provenance de :

~~Office "Jouffroy notaire"
M.E. Gagnepin Bonnotte
43 rue Devosge
21000 DIJON~~

60309-5682 VP-H02-31-003520 P31-10724

Présenté / Avisé le :	7 / 08 / 25
Distribué le :	
Je soussigné(e) déclare être	
<input type="checkbox"/> Le destinataire	
<input type="checkbox"/> Le mandataire	
<input type="checkbox"/> CNI / permis de conduire	
<input type="checkbox"/> Autre :	

* Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.



RECOMMANDÉ :
AVIS DE RÉCEPTION

Numéro de l'AR : AR 1A 218 591 3739 6



~~RIA 12 rue de la République
Demande de visite~~ Renvoyer à

FRAB

DIJON METROPOLE
Service Foncier

40 Av. du Drapeau - CS 17510

21075 DIJON Cedex

Maison située 12 rue Guy de Maupassant à Dijon

DIA reçue le 04 août 2025

Constat contradictoire de visite

Date de la visite

jeudi 21 août à 14 heures

Signature du propriétaire ou de son représentant :

AUDIFFRED Jacky



Signature du représentant de Dijon Métropole :



Direction régionale des Finances Publiques de Bourgogne-
Franche-Comté et du département de la Côte-d'Or

Pôle d'évaluation domaniale de DIJON

25 rue de la Boudronnée

21047 DIJON CEDEX

Courriel : drfip21.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Florie DAVID

Courriel : florie.david@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06-13-01-16-54

Réf DS: 25691613

Réf OSE : 2025-21231-58039

Le 15 septembre 2025

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

à

Dijon Métropole

à l'attention de Danièle Fernandez

AVIS DU DOMAINE RECTIFICATIF SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien : Maison d'habitation

Adresse du bien : 12a rue Guy de Maupassant 21000 DIJON

Valeur vénale HT et hors droits : 147 600 € (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Dijon métropole

Affaire suivie par : Mme Danièle Fernandez, service foncier

2 - DATES

de consultation :	05/08/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	21/08/2025
du dossier complet :	21/08/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input checked="" type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

Projet d'acquisition du bien par exercice du droit de préemption urbain suite à une DIA en date

du 1^{er} août 2025.

Prix de vente : 212 000 €

Le bien s'inscrit dans une opération d'ensemble visant à la maîtrise foncière d'un ensemble de parcelles où se situe le bien à évaluer.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Le bien à évaluer se situe sur la commune de Dijon (159 941habitants ; source INSEE 2022), chef-lieu du département de Côte-d'Or.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La maison est située au nord de Dijon. Elle est accessible par la rue Guy de Maupassant. Commerces, écoles et transports à proximité. Desserte en réseaux assurée.



4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu dit	Superficie m ²
Dijon	AP 392	12a rue Guy de Maupassant	271

4.4. Descriptif

Maison à usage d'habitation datant de 1960 constituée comme suit :

entrée, salle d'eau avec WC, une chambre, cuisine équipée, un salon/séjour. Pièce aménagée sous l'habitation, sans fenêtre. Terrasse couverte.

Chauffage électrique, climatisation, huisseries en double vitrage avec volets manuels.

Le propriétaire indique que le compteur d'eau est commun avec le n° 12 de la rue Maupassant. Le propriétaire du n° 12 émet une facture annuelle au propriétaire de la maison 12a.

Dans la cour, 2 ateliers.

Petite cour. La maison est entourée d'immeuble. On y accède par une allée, en retrait de la rue. Pas de place de stationnement.

Le certificat amiante en date du 28/05/2025 fournit par le consultant indique l'absence de matériaux contenant de l'amiante.

Les installations électriques ont été vérifiées le 28/05/2025 ; un avertissement particulier a été signalé : piquet ou barette de terre non visible.



La visite du 21 août 2025 montre une maison saine ; travaux de rafraîchissement à prévoir.

4.5. Surface du bâti

Au cadastre : 41 m²

Certificat de superficie en date du 28/05/2025 remis par le consultant : 41,3m².

La visite confirme cette surface.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Messieurs Audiffred Baptise et Benjamin, Mme Faivre Christine, nu-propriétaires
Monsieur Audiffred Jacky, usufruitier.

5.2. Conditions d'occupation

Bien occupé ; estimé libre d'occupation pour la présente évaluation.

6 - URBANISME

Document d'urbanisme : PLUi-HD

Zone U : zone urbaine

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE






La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas présent, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

La recherche de termes de comparaison (TC) sur les applications à disposition du service (Estimer un bien, DVF et BNDP) porte sur des cessions récentes de maisons d'habitation de moins de 70 m², bâties entre 1950 et 1970, dans un rayon de 500 mètres autour de la maison à évaluer.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Année construite	Nbre pièces	Surface terrain	Surface utile totale	Prix total	Prix/m ² (surf. utile)	Observations	
2104P01 2024P00232	231//AN/ 57//	DIJON	50 RUE BERANGER	28/12/2023	1956	3	241	55	200 000	3 636	Maison mitoyenne – garage	
2104P01 2024P10791	231//AN/ 58//	DIJON	52 RUE BERANGER	31/05/2024	1956	3	236	54	195 000	3 611	Maison mitoyenne – garage	
2104P01 2022P19800	231//AN/ 111//	DIJON	10 RUE DOM PLANCHER	22/09/2022	1953	3	351	54	367 400	6 804	Maison individuelle avec garage en sous-sol – ss sol complet avec buanderie. Terrain avec piscine	
2104P01 2023P17549	231//AO/ 137//	DIJON	12 RUE EMILE POILLOT	29/08/2023	1956	4	297	67	286 750	4 280	maison individuelle, stationnement. Garage attenant	
2104P01 2024P16529	231//AO/ 80//	DIJON	17 RUE JOSEPH SAMSON	12/09/2024	1957	5	196	70	187 500	2 679	Maison mitoyenne des 2 côtés ; Garage en ss-sol	
2104P01 2025P01135	231//AO/ 109//	DIJON	36 RUE JOSEPH SAMSON	16/12/2024	1959	4	348	69	334 800	4 852	Maison d'habitation sur ss-sol complet avec buanderie, garage, chambre, coin bureau, salle de sport, dégagement et cave	
2104P01 2025P05536	231//AR/ 176//	DIJON	44 BD MAL GALLIENI	18/03/2025	1955	3	286	55	176 940	3 217	Maison mitoyenne, 2 garages	
										Moyenne	4 154	
										Médiane	3 636	
										Min	2 679	
										Max	6 804	

Les valeurs moyenne et médiane se situent respectivement à 4 154 et 3 636 € / m² pour des valeurs s'échelonnant entre 2 679 et 6 804 € / m².

La valeur haute de l'étude, soit 6 804 € / m², fausse les valeurs et sera donc écartée par le service.

Les valeurs moyenne et médiane passent donc à 3 713 € et 3 624 € / m².

Plusieurs TC sont des maisons mitoyennes, contrairement au bien à évaluer. Cependant, tous les TC disposent d'un garage, ce qui n'est pas le cas du bien à évaluer.

Pour ces raisons, le service retient la valeur médiane de 3 624 € / m², arrondie à 3 600 € / m².

8.1.2. Source HOMIWO

AVIS DE VALEUR

12a Rue Guy de Maupassant 21000 Dijon

Maison	T3-	41 m ²
--------	-----	-------------------





Estimation à l'adresse exacte

Indice de confiance	★ ★ ★ ★ ★
Prix en €	151984 €
Prix en €/m ²	3707 €/m²

L'avis de valeur Homiwoo vient corroborer l'analyse du service.

8.1.3. Source DIA

Le montant de la DIA s'élève à 212 000 €. Le propriétaire indique que c'est le propriétaire riverain qui souhaite acheter cette maison.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Compte tenu des éléments détaillés ci-dessus, le service retiendra la valeur médiane de 3 600 € / m².

Il en ressort une valeur vénale de :

Surface m ²	Prix € / m ²	Valeur vénale (€)
41	3 600	147 600

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **147 600 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Le prix indiqué dans la DIA, soit 212 000 €, est supérieur aux prix constatés sur le marché, et pourrait être le résultat d'un prix de convenance.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour **PRENDRE EN COMPTE UNE** modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

**La directrice régionale des finances publiques
de Bourgogne—Franche-Comté
et du département de la Côte-d'Or,
et par délégation**



**Florie DAVID
Évaluatrice domaniale**