



102427401
BM/DR/DR
**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE**

A DIJON (Côte-d'Or), 40 avenue du Drapeau,

**Maître Boris MUGNERET, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Boris MUGNERET, Thierry LAUREAU, Mathieu PÉRON, Ornella JACQUESON et Jean-Henri NÉNERT, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial à DIJON, identifié sous le numéro CRPCEN 21006 ,
Notaire assistant l'ACQUEREUR**

**Avec la participation de Maître Charles-Alban PRIEUR, notaire à DIJON,
assistant le VENDEUR,**

**Avec la participation de Maître Nicolas JOUFFROY, notaire à DIJON,
assistant la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE BOURGOGNE
FRANCHE-COMTE,**

A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.

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

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

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

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

- VENDEUR -

La Société dénommée **CP 26**, société civile immobilière au capital de 1 000.00 €, dont le siège est à CHEVIGNY-SAINT-SAUVEUR (21800), 15 boulevard Jean Moulin, identifiée au SIREN sous le numéro 880702618 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON.

- ACQUEREUR -

DIJON METROPOLE, Métropole dont le siège est à DIJON (21000), 40 avenue du Drapeau, identifiée au SIREN sous le numéro 242100410, non immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON.

- INTERVENANTS -

- La Société dénommée **SOCIETE PUBLIQUE LOCALE "AMENAGEMENT DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE"**, société anonyme à conseil d'administration au capital de 2.740.000,00 Euros €, dont le siège est à DIJON (21000), 40 avenue du Drapeau DIJON METROPOLE, identifiée au SIREN sous le numéro 514 021 856 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON

- La Société dénommée **CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE DE BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ**, société anonyme à directoire et Conseil d'Orientation et de Surveillance au capital de 525 307 340 €, dont le siège est à DIJON (21000), 18 avenue Françoise Giroud, identifiée au SIREN sous le numéro 352483341 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON

QUOTITES ACQUISES

DIJON METROPOLE acquiert la totalité en pleine propriété.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée CP 26 est représentée à l'acte par +++
Agissant en qualité de +++
Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de +++

- DIJON METROPOLE est représentée à l'acte par par Monsieur Rémi DETANG
Agissant en sa qualité de Vice-Président de DIJON METROPOLE, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'un arrêté de délégation en date du 18 janvier 2022, déposé en Préfecture de Côte d'Or le 18 janvier 2022,
Et spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération du Conseil Métropolitain en date du +++, télétransmise à la Préfecture de la Côte d'Or en date du +++ dont un extrait demeurera annexée aux présentes.

- La Société dénommée SOCIETE PUBLIQUE LOCALE "AMENAGEMENT DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE", société anonyme à conseil d'administration au capital de 2.740.000,00 Euros €, est représentée à l'acte par +++
Agissant en qualité de +++
Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de +++

- La Société dénommée CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE DE BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ est représentée à l'acte par +++
Agissant en qualité de +++
Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de +++

DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN

Le représentant de l'ACQUEREUR est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Métropolitain en date du 22 ++++ télétransmise à la Préfecture de Côte d'Or le +++.

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

La délibération a été prise au vu de l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du 3 juillet 2024, dont une copie est annexée.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que la décision est exécutoire, par suite de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département le 29 mars 2024, conformément aux dispositions des articles L 2131-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Le **VENDEUR** déclare avoir la pleine capacité pour contracter aux présentes, n'étant soumis ni susceptible d'être soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à celle-ci.

En outre, il déclare que les mentions le concernant relatées ci-dessus sont exactes et complètes.

De son côté, le représentant de l'**ACQUEREUR** déclare avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a justifié au notaire soussigné par la production des pièces sus-indiquées, et atteste de l'inscription de la dépense engagée au budget de la commune.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant la société CP 26

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

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

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité de vendeurs, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne la commune.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A SAINT-APOLLINAIRE (CÔTE-D'OR) 21850 700 Rue Frédéric Lescure,

Un ensemble immobilier comprenant :

- un bâtiment principal en forme de L, élevé sur 2 niveaux,.
- un bâtiment secondaire élevé d'un simple niveau.
- quatre terrains de football,
- deux bassins de rétention,
- deux aires de stationnement,
- aires de circulation.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZM	294	700 rue Frédéric Lescure	05 ha 73 a 06 ca

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

PLANS

Demeureront annexés aux présentes :

- un extrait de plan cadastral,
- un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne,
- copie du plan du lot A20 de la Zone d'Aménagement Concerté "Parc d'Activités de l'Est Dijonnais » commercialement dénommé Ecoparc Dijon - Bourgogne,
- plans d'exécution en date du 24 janvier 2022.

DIVISION CADASTRALE

La parcelle, sise sur la commune de DIJON, originairement cadastrée section ZM numéro 253 lieudit 700 rue Frédéric Lescure pour une contenance de neuf hectares trente-huit ares quinze centiares (09ha 38a 15ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section ZM numéro 294.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section ZM numéro 293 lieudit 700 rue Frédéric Lescure pour une contenance de trois hectares soixante-cinq ares neuf centiares (03ha 65a 09ca).

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par Baptiste VARIN géomètre expert à DIJON, le 6 août 2024 sous le numéro 1214S.

Une copie de ce document est annexée.

Ce document est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatées sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Il est ici précisé que la parcelle cadastrée section ZM numéro 253 ci-dessus visée constitue le lot numéro A20 de la Zone d'Aménagement Concerté "Parc d'Activités de l'Est Dijonnais » commercialement dénommé Ecoparc Dijon - Bourgogne.

Cette ZAC a été autorisée par arrêté par délibération du Conseil communautaire du GRAND DIJON, désormais dénommé DIJON METROPOLE, en date du 15 novembre 2007, et sa réalisation a été approuvée par délibération dudit Conseil en date du 27 juin 2013.

Le cahier des charges de cession des terrains (CCCT) a été remis à l'ACQUEREUR dès avant ce jour, pour information, et demeurera annexé aux présentes.

L'ensemble des pièces constitutives de ladite ZAC a été déposé au rang des minutes de Maître Mathieu PERON, notaire à DIJON, aux termes d'un acte en date du 17 mars 2017, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 12 avril 2017 volume 2017P numéro 3648. Une attestation rectificative audit acte a été dressée le 24 août 2017 et publiée le 1^{er} septembre 2017 volume 2017P numéro 9090.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Ornella BERTHAUT notaire à DIJON le 30 juin 2020, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 16 juillet 2020, volume 2020P, numéro 10962.

CONSTITUTION DE SERVITUDES

I - BIEN VENDU = FONDS DOMINANT

A - SERVITUDE DE PASSAGE 1

DESIGNATIONS DES BIENS

Fonds dominant

Propriétaire :
DIJON METROPOLE

Désignation :

A SAINT-APOLLINAIRE (CÔTE-D'OR) 21850 700 Rue Frédéric Lescuré,
Un ensemble immobilier comprenant :

- un bâtiment principal en forme de L, élevé sur 2 niveaux,.
- un bâtiment secondaire élevé d'un simple niveau.
- quatre terrains de football,
- deux bassins de rétention,
- deux aires de stationnement,
- aires de circulation.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZM	294	700 rue Frédéric Lescuré	05 ha 73 a 06 ca

Effet relatif

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

Fonds servant

Propriétaire :
Le fonds servant appartient à CP 26 en pleine propriété.

Désignation :

A SAINT-APOLLINAIRE (CÔTE-D'OR) 21850 700 Rue Frédéric Lescuré,
Un ensemble immobilier
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
---------	----	---------	---------

ZM	293	700 rue Frédéric Lescuré	03 ha 65 a 09 ca
----	-----	--------------------------	------------------

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître Ornella BERTHAUT notaire à DIJON le 30 juin 2020, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 16 juillet 2020, volume 2020P, numéro 10962.

NATURE DE LA SERVITUDE : SERVITUDE DE PASSAGE

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tout temps et heures, pour tous piétons et avec tous véhicules, sur la voirie existant sur le fonds servant, matérialisée sous couleur jaune au plan ci-annexé.

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à ses ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur la voirie existant sur le fonds servant, matérialisée sous couleur jaune au plan ci-annexé.

Ce passage devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties. A ce sujet

Les parties déclarent que ce passage est fermé par deux portails.

Le propriétaire du fonds servant s'engage à fournir au propriétaire du fonds dominant les clés, badges et codes nécessaires à l'accès à ladite voirie.

Les propriétaires du fonds servant et du fonds dominant entretiendront à frais partagés, à concurrence de moitié chacun, le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier.

Etant ici précisé que le menu entretien, telle que réparation d'un nid de poule, pourra être décidé par l'un ou l'autre des propriétaires des fonds servant et dominant. Le cas échéant, le propriétaire à l'initiative des travaux refacturera à l'autre propriétaire la quote-part du coût des travaux lui revenant.

Toute autre dépense d'entretien devra recevoir l'aval de chacun des propriétaires du fonds servant et dominant.

Le propriétaire du fonds servant conservera la responsabilité du défaut ou le manque d'entretien et le rendra ainsi responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage.

EVALUATION

La présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150.00 Eur).

INDEMNITE

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

PUBLICITE FONCIERE

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, article 37 1 2°).

EXONERATION DE TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

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

EXONERATION DE CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

La présente constitution est exonérée de contribution de sécurité immobilière en vertu des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

B - SERVITUDE DE PASSAGE 2**DESIGNATIONS DES BIENS****Fonds dominant**

Propriétaire :
DIJON METROPOLE

Désignation :

A SAINT-APOLLINAIRE (CÔTE-D'OR) 21850 700 Rue Frédéric Lescuré,
Un ensemble immobilier comprenant :

- un bâtiment principal en forme de L, élevé sur 2 niveaux,.
- un bâtiment secondaire élevé d'un simple niveau.
- quatre terrains de football,
- deux bassins de rétention,
- deux aires de stationnement,
- aires de circulation.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZM	294	700 rue Frédéric Lescuré	05 ha 73 a 06 ca

Effet relatif

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

Fonds servant

Propriétaire :
Le fonds dominant appartient à CP 26 en pleine propriété.

Désignation :

A SAINT-APOLLINAIRE (CÔTE-D'OR) 21850 700 Rue Frédéric Lescuré,
Un ensemble immobilier

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZM	293	700 rue Frédéric Lescuré	03 ha 65 a 09 ca

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître Ornella BERTHAUT notaire à DIJON le 30 juin 2020, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 16 juillet 2020, volume 2020P, numéro 10962.

NATURE DE LA SERVITUDE : SERVITUDE DE PASSAGE

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tout temps et heures, pour tous piétons et avec tous véhicules, sur la voirie existant sur le fonds servant, matérialisée par une flèche verte au plan ci-annexé.

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à ses ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur la voirie existant sur le fonds servant, matérialisée sous couleur jaune au plan ci-annexé.

Ce passage devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties. A ce sujet

Les parties déclarent que ce passage est fermé par un portail.

Le propriétaire du fonds servant s'engage à fournir au propriétaire du fonds dominant les clés, badges et codes nécessaires à l'accès audit passage.

Les propriétaires du fonds servant et du fonds dominant entretiendront à ses frais partagés, à concurrence de moitié chacun, le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier.

Etant ici précisé que le menu entretien, tel que la réparation d'un nid de poule pourra être décidé par l'un ou l'autre des propriétaires des fonds servant et dominant. Le cas échéant, le propriétaire à l'initiative des travaux refacturera à l'autre propriétaire la quote-part du coût des travaux lui revenant. Toute autre dépense d'entretien devra recevoir l'aval de chacun des propriétaires des fonds servant et dominant.

Le propriétaire du fonds servant conservera la responsabilité du défaut ou le manque d'entretien et le rendra ainsi responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage.

EVALUATION

La présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150.00 Eur).

INDEMNITE

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

PUBLICITE FONCIERE

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, article 37 1 2°).

EXONERATION DE TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

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

EXONERATION DE CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

La présente constitution est exonérée de contribution de sécurité immobilière en vertu des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

C - SERVITUDE DE TREFONDS**DESIGNATIONS DES BIENS****Fonds dominant**

Propriétaire :
DIJON METROPOLE

Désignation :

A SAINT-APOLLINAIRE (CÔTE-D'OR) 21850 700 Rue Frédéric Lescuré,

Un ensemble immobilier comprenant :

- un bâtiment principal en forme de L, élevé sur 2 niveaux,.
- un bâtiment secondaire élevé d'un simple niveau.
- quatre terrains de football,
- deux bassins de rétention,
- deux aires de stationnement,
- aires de circulation.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZM	294	700 rue Frédéric Lescuré	05 ha 73 a 06 ca

Effet relatif

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

Fonds servantPropriétaire :

Le fonds servant appartient à CP 26 en pleine propriété.

Désignation :

A SAINT-APOLLINAIRE (CÔTE-D'OR) 21850 700 Rue Frédéric Lescuré,

Un ensemble immobilier

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZM	293	700 rue Frédéric Lescuré	03 ha 65 a 09 ca

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître Ornella BERTHAUT notaire à DIJON le 30 juin 2020, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 16 juillet 2020, volume 2020P, numéro 10962.

NATURE DE LA SERVITUDE : SERVITUDE DE PASSAGE DE DIVERS RESEAUX

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations et gaines tant d'alimentation en eau (eau potable et eau d'arrosage) que d'évacuation des eaux usées, et de toutes lignes souterraines permettant l'alimentation en gaz, électricité et télécommunications du fonds dominant.

Il est ici précisé que les compteurs des divers réseaux sont situés en surface, sur le fonds servant.

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

L'emprise de ladite servitude est figurée au plan annexé approuvé par les parties,

Le propriétaire du fonds dominant fera entretenir cette servitude à ses frais exclusifs.

Il s'oblige à faire remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé avant tous travaux ultérieurs de réparations ou entretien, de manière à n'apporter à son propriétaire que le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation ou à ces gaines du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en faire effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Etant précisé que toutes les interventions techniques et entretien sur cette servitude ne pourront être effectués que par les services compétents autorisés en la matière et non par le propriétaire du fonds dominant lui-même.

EVALUATION

La présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150.00 Eur).

INDEMNITE

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

PUBLICITE FONCIERE

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, article 37 1 2°).

EXONERATION DE TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

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

EXONERATION DE CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

La présente constitution est exonérée de contribution de sécurité immobilière en vertu des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

II - BIEN VENDU = FONDS SERVANT

A - SERVITUDE DE PASSAGE

DESIGNATIONS DES BIENS

Fonds dominant

Propriétaire :

Le fonds dominant appartient à CP 26 en pleine propriété.

Désignation :

A SAINT-APOLLINAIRE (CÔTE-D'OR) 21850 700 Rue Frédéric Lescuré,
Un ensemble immobilier
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZM	293	700 rue Frédéric Lescuré	03 ha 65 a 09 ca

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître Ornella BERTHAUT notaire à DIJON le 30 juin 2020, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 16 juillet 2020, volume 2020P, numéro 10962.

Fonds servant

Propriétaire :

DIJON METROPOLE

Désignation :

A SAINT-APOLLINAIRE (CÔTE-D'OR) 21850 700 Rue Frédéric Lescuré,
Un ensemble immobilier comprenant :
- un bâtiment principal en forme de L, élevé sur 2 niveaux,
- un bâtiment secondaire élevé d'un simple niveau.
- quatre terrains de football,
- deux bassins de rétention,
- deux aires de stationnement,

- aires de circulation.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZM	294	700 rue Frédéric Lescuré	05 ha 73 a 06 ca

Effet relatif

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

NATURE DE LA SERVITUDE : SERVITUDE DE PASSAGE

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tout temps et heures, pour tous piétons et avec tous véhicules, sur la voirie existant sur le fonds servant, matérialisée par des flèches roses au plan ci-annexé.

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à ses ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur la voirie existant sur le fonds servant, matérialisée sous couleur jaune au plan ci-annexé.

Ce passage devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties. A ce sujet

Les parties déclarent que ce passage est fermé par un portail.

Le propriétaire du fonds servant s'engage à fournir au propriétaire du fonds dominant les clés, badges et codes nécessaires à l'accès audit passage.

Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage.

EVALUATION

La présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150.00 Eur).

INDEMNITE

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

PUBLICITE FONCIERE

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, article 37 1 2°).

EXONERATION DE TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

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

EXONERATION DE CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

La présente constitution est exonérée de contribution de sécurité immobilière en vertu des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

B - SERVITUDE DE TREFONDS**DESIGNATIONS DES BIENS****Fonds dominant**Propriétaire :

Le fonds dominant appartient à CP 26 en pleine propriété.

Désignation :

A SAINT-APOLLINAIRE (CÔTE-D'OR) 21850 700 Rue Frédéric Lescure,

Un ensemble immobilier

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZM	293	700 rue Frédéric Lescure	03 ha 65 a 09 ca

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître Ornella BERTHAUT notaire à DIJON le 30 juin 2020, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 16 juillet 2020, volume 2020P, numéro 10962.

Fonds servantPropriétaire :

DIJON METROPOLE

Désignation :

A SAINT-APOLLINAIRE (CÔTE-D'OR) 21850 700 Rue Frédéric Lescure,

Un ensemble immobilier comprenant :

- un bâtiment principal en forme de L, élevé sur 2 niveaux,.
- un bâtiment secondaire élevé d'un simple niveau.
- quatre terrains de football,
- deux bassins de rétention,
- deux aires de stationnement,
- aires de circulation.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZM	294	700 rue Frédéric Lescure	05 ha 73 a 06 ca

Effet relatif

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

NATURE DE LA SERVITUDE : SERVITUDE DE PASSAGE D'UNE CANALISATION D'EVACUATION DES EAUX DE PLUIE

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage perpétuel en tréfonds d'une canalisation d'évacuation des eaux de pluie recueillies sur le fonds dominant.

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

L'emprise de ladite servitude est figurée au plan annexé approuvé par les parties, au moyen d'un tracé discontinu de couleur bleue.

Le propriétaire du fonds dominant fera entretenir cette servitude à ses frais exclusifs.

Il s'oblige à faire remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé avant tous travaux ultérieurs de réparations ou entretien, de manière à n'apporter à son propriétaire que le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation ou à ces gaines du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en faire effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Etant précisé que toutes les interventions techniques et entretien sur cette servitude ne pourront être effectués que par les services compétents autorisés en la matière et non par le propriétaire du fonds dominant lui-même.

EVALUATION

La présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150.00 Eur).

INDEMNITE

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

PUBLICITE FONCIERE

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, article 37 1 2°).

EXONERATION DE TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

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

EXONERATION DE CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

La présente constitution est exonérée de contribution de sécurité immobilière en vertu des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

Propriété

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Jouissance

L'**ACQUEREUR** aura la jouissance du **BIEN** à compter du même jour par la perception de redevances et loyer.

Il est ici précisé que :

- partie du BIEN fait l'objet d'un bail commercial, consenti au profit de la Société dénommée DIJON FOOTBALL COTE D'OR, société anonyme à conseil d'administration au capital de 2 500 000 Euros, dont le siège social est à SAINT-APOLLINAIRE (21850), 700 rue Frédéric Lescure, identifiée au SIREN sous le numéro 454 072 257, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de DIJON.
Une copie dudit bail est demeurée annexée aux présentes.

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** font leur affaire personnelle de tous comptes et règlements entre eux au sujet du bail, dont le ou les règlements devront être effectués par la comptabilité du notaire soussigné.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir aucun litige en cours avec le locataires et ne pas avoir connaissance ni de difficultés financières de sa part, ni de litiges les opposant avec son voisinage.

L'**ACQUEREUR** déclare atteste avoir eu la copie du bail dès avant ce jour, et en connaître les charges et conditions notamment au moyen des explications fournies par le notaire.

Dès ce jour, l'**ACQUEREUR** est subrogé au **VENDEUR** dans tous les droits et obligations dudit contrat.

La transmission du bail sera notifiée au locataire par les soins du notaire soussigné.

- partie du BIEN fait l'objet d'un bail commercial, consenti au profit de l'association DFCO FORMATION, association déclarée, dont le siège social est à SAINT-APOLLINAIRE (21850), 700 Rue Frédéric Lescure, identifiée sous le numéro SIREN 484 986 898 et le numéro RNA W212005219.

Une copie dudit bail est demeurée annexée aux présentes.

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** font leur affaire personnelle de tous comptes et règlements entre eux au sujet du bail, dont le ou les règlements devront être effectués par la comptabilité du notaire soussigné.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir aucun litige en cours avec le locataires et ne pas avoir connaissance ni de difficultés financières de sa part, ni de litiges les opposant avec son voisinage.

L'**ACQUEREUR** déclare atteste avoir eu la copie du bail dès avant ce jour, et en connaître les charges et conditions notamment au moyen des explications fournies par le notaire.

Dès ce jour, l'**ACQUEREUR** est subrogé au **VENDEUR** dans tous les droits et obligations dudit contrat.

La transmission du bail sera notifiée au locataire par les soins du notaire soussigné.

- partie du BIEN fait l'objet d'un bail commercial, consenti au profit de l'association DIJON FOOTBALL COTE D'OR (DFCO), association déclarée, dont le siège social est à SAINT-APOLLINAIRE (21850), 700 Rue Frédéric Lescure, identifiée sous le numéro SIREN 419 818 471 et le numéro RNA W212000236.

Une copie dudit bail est demeurée annexée aux présentes.

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** font leur affaire personnelle de tous comptes et règlements entre eux au sujet du bail, dont le ou les règlements devront être effectués par la comptabilité du notaire soussigné.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir aucun litige en cours avec le locataires et ne pas avoir connaissance ni de difficultés financières de sa part, ni de litiges les opposant avec son voisinage.

L'**ACQUEREUR** déclare atteste avoir eu la copie du bail dès avant ce jour, et en connaître les charges et conditions notamment au moyen des explications fournies par le notaire.

Dès ce jour, l'**ACQUEREUR** est subrogé au **VENDEUR** dans tous les droits et obligations dudit contrat.

La transmission du bail sera notifiée au locataire par les soins du notaire soussigné.

P R I X

La présente vente est conclue moyennant le prix de **QUATORZE MILLIONS DEUX CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (14 280 000.00 EUR)**, Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse.

Le prix hors taxe s'élève à : **ONZE MILLIONS NEUF CENT MILLE EUROS (11 900 000.00 EUR)**.

La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : DEUX MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (2 380 000.00 EUR).

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

1 - PARTIE DU PRIX PAYABLE CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE D1617-19, PREMIER ALINEA, DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Le paiement doit intervenir, conformément aux dispositions de l'article D1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

Toutefois L'**ACQUEREUR** s'oblige à payer la partie du prix ci-après déterminée, au **VENDEUR**, par la comptabilité de l'Office Notarial ci-dessus nommé, aussitôt après l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou, conformément aux dispositions de l'article L2241-3 du Code général des collectivités territoriales, après que le notaire soussigné ait procédé sous sa responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

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

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement l'acquéreur.

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

La partie de prix payable conformément aux dispositions de l'article D1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales, s'établit comme suit :

- taxe sur la valeur ajoutée : DEUX MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (2 380 000.00 EUR),

- partie de prix hors taxe : CINQ MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-HUIT MILLE QUATRE CENT CINQUANTE-DEUX EUROS ET SOIXANTE-SIX CENTIMES (5 458 452.66 EUR)

Soit un montant total de SEPT MILLIONS HUIT CENT TRENTE-HUIT MILLE QUATRE CENT CINQUANTE-DEUX EUROS ET SOIXANTE-SIX CENTIMES (7 838 452.66 EUR)

2 - PARTIE DE PRIX PAYABLE PAR REPRISE D'ENCOURS FINANCIERS

Le surplus du prix, soit la somme de SIX MILLIONS QUATRE CENT QUARANTE ET UN MILLE CINQ CENT QUARANTE-SEPT EUROS ET TRENTE-QUATRE CENTIMES, est constitué par la reprise par l'**ACQUEREUR**, des encours financiers suivants :

a) Prix de vente fixé à l'acte du 30 juin 2020, payable terme, au profit de la SPLAAD

Il est rappelé qu'aux termes de l'acte de vente par la SPLAAD au profit de la SCI CP 26, reçu par Maître Ornella BERTHAUT, notaire à DIJON, le 30 juin 2020, le paiement du prix de vente a fait l'objet de la clause ci-après littéralement retranscrite :

"PAIEMENT DU PRIX

PARTIE PAYEE COMPTANT

*La somme de QUATRE CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE CENT SEPT EUROS ET SEIZE CENTIMES (484 107,16 EUR) formant le montant de la TVA a été payée comptant, à l'instant même, par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance.*

Observation étant ici faite que cette somme a été payée par la comptabilité du notaire soussigné.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

PARTIE PAYABLE A TERME

Quant au prix hors taxe soit la somme de DEUX MILLIONS HUIT CENT QUATORZE MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (2 814 450,00 EUR),

L'ACQUEREUR s'oblige à le payer au **VENDEUR** ou pour lui à son mandataire, porteur de la copie exécutoire des présentes, ou à ses créanciers inscrits au profit desquels il est fait toutes délégations et indications de paiement nécessaires, en dix échéances annuelles de DEUX CENT QUATRE VINGT UN MILLE QUATRE CENT QUARANTE CINQ EUROS (281.445,00 €), sans intérêts, payables le 25 juin de chaque année et pour la première fois le 25 juin 2021.

Il demeure convenu entre les parties :

- 1)** Que tous les paiements auront lieu en l'étude du notaire soussigné.
- 2)** Qu'ils ne pourront être valablement effectués que suivant les modes libératoires légaux.
- 3)** Que **L'ACQUEREUR** pourra se libérer par anticipation.
- 4)** Qu'à défaut de paiement exact à son échéance d'un seul terme du principal ou des intérêts, et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, les sommes qui resteront alors dues, deviendront immédiatement et de plein droit exigible sans qu'il soit besoin de remplir aucune autre formalité judiciaire, ni de faire prononcer en justice la déchéance du terme nonobstant toutes offres de paiement et consignations ultérieures.

Qu'au surplus, à défaut de paiement de tout ou partie du solde du prix dans les termes convenus, et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, la vente sera résolue de plein droit, conformément aux dispositions de l'article 1656 du Code civil, si le commandement contient déclaration formelle par le **VENDEUR** de son intention de profiter de la présente clause.

Cette résolution aura lieu sans préjudice du droit du **VENDEUR** à tous dommages et intérêts.

Si le commandement ne contient pas la déclaration prévue ci-dessus, la vente ne sera pas résolue mais le **VENDEUR** aura le droit à défaut de paiement dans les trente jours de ce commandement, à titre de stipulation de pénalité, à une indemnité de six pour cent des sommes exigibles.

- 5)** Qu'en cas de dissolution conventionnelle de **L'ACQUEREUR**, avant sa complète libération, il y aura exigibilité immédiate de la somme restant due.

Enfin le montant des sommes dues deviendra exigible de plein droit et sans mise en demeure préalable dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- En cas d'inexactitude d'une seule des déclarations faites au présent acte par **L'ACQUEREUR**.
- A défaut d'exécution des engagements pris par lui.
- Si le **BIEN** cessait d'être assuré contre l'incendie.
- En cas de redressement, liquidation judiciaire ou procédure similaire de **L'ACQUEREUR**.
- Enfin s'il dépréciait la valeur du **BIEN** de quelque manière que ce soit et notamment par changement de sa nature ou de sa destination ou par défaut d'entretien."

L'ACQUEREUR s'engage à verser la somme de UN MILLION SIX CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-DIX EUROS (1 688 670.00 EUR) en l'acquit du VENDEUR, et par délégation, à la SPLAAD, délégataire, au titre du paiement à terme du prix de vente fixé à l'acte du 30 juin 2020, proratisé selon les mètres carrés vendus aux présentes,

Il est précisé que le paiement de la somme de DEUX MILLIONS HUIT CENT QUATORZE MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (2 814 450,00 EUR) ci-dessus mentionnée est garanti par une inscription de privilège de vendeur prise au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 16 juillet 2020 volume 2020V numéro 4251.

Les caractéristiques du paiement de la somme UN MILLION SIX CENT QUATRE-VINGT-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-DIX EUROS (1 688 670.00 EUR) sont les suivantes :

- Montant en principal : 1 688 670 Euros
- Remboursement : six (6) échéances annuelles, payables à terme échy, à compter du 25 juin 2025
- Taux : 0.00 %

ACCEPTATION DE LA DELEGATION

Cette délégation est expressément acceptée par le représentant du délégataire, uniquement en ce qu'elle concerne la partie de prix payable à terme, restant due, proratisée selon les mètres carrés objets de la présente vente.

Libération du vendeur - Novation

La présente délégation, conformément aux dispositions de l'article 1337 du Code civil, opère novation.

Le délégataire déclare décharger le VENDEUR, son débiteur originaire, de la charge dudit paiement à terme, mais uniquement sur la partie de prix restant dûe au titre des mètres carrés vendus aux présentes, et renonce ainsi à tous recours à ce sujet contre ce dernier, et accepte l'ACQUEREUR comme nouveau débiteur.

Le délégataire reste créancier du VENDEUR sur le surplus du prix payable à terme s'appliquant aux mètres carrés conservés par le VENDEUR, aux mêmes charges, clauses et conditions que celles stipulées à l'acte du 30 juin 2020 ci-dessus visé.

Conditions de la délégation

La délégation a été consentie sous les conditions suivantes :

- maintien de la garantie hypothécaire originaire et du transport d'indemnité d'assurance, uniquement sur les mètres carrés conservés par le VENDEUR,
- mainlevée de la garantie hypothécaire originaire sur les mètres carrés vendus aux présentes,
- substitution du délégué dans toutes les obligations du VENDEUR au titre de l'exécution du prêt,
- acceptation par l'ACQUEREUR des conditions du paiement à terme telles que déterminées à l'acte du 30 juin 2020, à l'exception de la garantie hypothécaire.

L'ACQUEREUR s'engage à respecter les conditions du paiement à terme telles que déterminées à l'acte du 30 juin 2020,

b) Prêt tranche B consenti par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE BOURGOGNE FRANCHE-COMTE

Il est rappelé qu'aux termes de l'acte de vente par la SPLAAD au profit de la SCI CP 26, reçu par Maître Ornella BERTHAUT, notaire à DIJON, le 30 juin 2020, la SCI CP 26 a notamment souscrit un prêt auprès de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE BOURGOGNE FRANCHE-COMTE dont les conditions financières particulières sont les suivantes :

"Tranche B n°5956760

Montant du prêt tranche B en principal : CINQ MILLIONS SIX CENT MILLE EUROS (5 600 000,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle de premier rang : CINQ MILLIONS SIX CENT MILLE EUROS (5 600 000,00 EUR)

Durée totale de la tranche B : 180 mois

Type d'amortissement : amortissement progressif

Nombre d'échéances (en capital et intérêts) : 60 échéances trimestrielles

Montant des échéances : CENT QUATRE MILLE CINQ CENT CINQUANTE TROIS EUROS ET SOIXANTE SEIZE CENTIMES (104 553,76 €)

Echéances :

- première échéance (tenant compte d'une période de préfinancement de 24 mois) au plus tard le : 5 octobre 2022
- dernière échéance au plus tard le : 5 juillet 2037
- Date de péremption de l'inscription : CINQ JUILLET DEUX MIL TRENTE-HUIT
- Taux, hors assurance, de 1,52 % l'an
- Le taux effectif global ressort à 1,74 % l'an."

Il est ici précisé que les échéances sont payables à terme échu.

Il résulte d'un décompte établi par le créancier que le solde restant dû, en principal, au titre de ce prêt, après le paiement de l'échéance du 5 août 2024, s'élève à QUATRE MILLIONS SEPT CENT CINQUANTE-DEUX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS ET TRENTE-QUATRE CENTIMES (4 752 877.34 EUR).

Demeurera annexée aux présentes copie du courriel en date du 6 septembre 2024, de Maître Nicolas JOUFFROY, notaire à DIJON, conseil du prêteur, précisant notamment ladite somme.

L'ACQUEREUR s'engage à verser la somme de QUATRE MILLIONS SEPT CENT CINQUANTE-DEUX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS ET TRENTE-QUATRE CENTIMES (4 752 877.34 EUR), en principal, outre intérêt, frais et accessoires, en l'acquit du VENDEUR, et par délégation, à la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE BOURGOGNE FRANCHE-COMTE, délégataire, au titre du remboursement dudit prêt.

Lequel prêt est garanti par une inscription d'hypothèque conventionnelle prise au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 16 juillet 2020 volume 2020V numéro 4253.

Les conditions développées dudit prêt sont rappelées en seconde partie des présentes.

ACCEPTATION DE LA DELEGATION

Cette délégation a été acceptée par le délégataire sous les conditions ci-après relatées ainsi qu'il résulte d'une lettre en date du dont copie est annexée, mentionnant que le VENDEUR est à jour de ses échéances à la date du décompte susvisé.

Libération du vendeur - Novation

La présente délégation, conformément aux dispositions de l'article 1337 du Code civil, opère novation, le délégataire ayant, dans la lettre sus-relatée, déclaré décharger le VENDEUR, son débiteur originaire, de la charge dudit prêt, renonçant ainsi à tous recours à ce sujet contre ce dernier, et accepter l'ACQUEREUR comme nouveau débiteur.

Conditions de la délégation

La délégation a été consentie sous les conditions suivantes :

- mainlevée de la garantie hypothécaire originaire,
- substitution du délégué dans toutes les obligations du VENDEUR au titre de l'exécution du prêt,

L'ACQUEREUR s'engage à respecter les conditions du prêt,

PRORATAS EFFECTUES ENTRE VENDEUR ET ACQUEREUR

REPRISE DU PAIEMENT A TERME - SPLAAD

En vertu de ce qui précède, l'échéance du 25 juin 2025 sera acquittée par l'ACQUEREUR.

Calcul du prorata :

281 445.00 Euros x 100/365 jours = 77 108.22 Euros

La somme de SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE CENT HUIT EUROS ET VINGT-DEUX CENTIMES (77 108.22 EUR), représentant le prorata de ladite échéance pour la période comprise entre le 25 juin 2024 et ce jour, fait l'objet d'un paiement par le VENDEUR à l'ACQUEREUR, selon les modalités suivantes :

++++

REPRISE DU PRET CEBFC

En vertu de ce qui précède, l'échéance du 5 novembre 2024 sera acquittée par l'ACQUEREUR.

1 - concernant le capital restant dû

Le capital restant dû entre l'échéance du 5 août 2024 et l'échéance du 5 novembre 2024 s'élève à QUATRE-VINGT-SIX MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS ET QUATRE-VINGT-TROIS CENTIMES (86 492.83 EUR).

Calcul du prorata :

86 492,83 Euros x 59/92 jours = 55 468.23 Euros

La somme de CINQUANTE-CINQ MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-HUIT EUROS ET VINGT-TROIS CENTIMES (55 468.23 EUR) représentant le prorata de ladite échéance pour la période comprise entre le 5 août 2024 et ce jour, fait l'objet d'un paiement par le VENDEUR à l'ACQUEREUR, selon les modalités suivantes :

++++

2 - concernant les intérêts

Les intérêts relatifs à l'échéance du 5 novembre 2024 s'élèveront à DIX-HUIT MILLE SOIXANTE EUROS ET QUATRE-VINGT-TREIZE CENTIMES (18 060.93 EUR).

Calcul du prorata :

18 060.93 Euros x 59/92 jours = 11 582.55 Euros

La somme de ONZE MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DEUX EUROS ET CINQUANTE-CINQ CENTIMES (11 582.55 EUR) représentant le prorata desdits intérêts pour la période comprise entre le 5 août 2024 et ce jour, fait l'objet d'un paiement par le VENDEUR à l'ACQUEREUR, selon les modalités suivantes :

++++

Montant total des sommes dues par le vendeur à l'acquéreur

1 - Sur l'échéance du 25 juin 2025 - SPLAAD	77 108.22 Euros
2 - Sur le capital restant dû entre l'échéance du 5 août 2024 et l'échéance du 5 novembre 2024 - CEBFC	55 468.23 Euros
3 - Sur les intérêts de l'échéance du 5 novembre 2024 - CEBFC	11 582.55 Euros
Soit un montant total de	144 159.00 Euros

FORMALITE FUSIONNEE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de DIJON 1.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Ornella BERTHAUT, notaire à DIJON le 30 juin 2020 ; cet acte a été publié au service de la publicité foncière de DIJON 1, le 16 juillet 2020 volume 2020P, numéro 10962.

Compte tenu de l'activité du **VENDEUR**, la mutation entre dans le champ d'application des plus-values professionnelles. A ce sujet, le représentant de la société déclare sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est l'impôt sur les sociétés,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : DIJON 25 rue de la Boudronnée où elle est identifiée sous le numéro FR41880702618.

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

AVIS DE L'AUTORITE COMPETENTE DE L'ETAT

En application des dispositions de l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du 3 juillet 2024.

Cet avis est annexé.

IMPOT SUR LA MUTATION

L'**ACQUEREUR**, assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts, est fondé à se prévaloir de cette qualité dans le cadre de la présente opération.

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

QUALITE D'ASSUJETTI DU VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare agir aux présentes en qualité d'assujetti en tant que tel à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

La mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le **BIEN** est achevé depuis moins de cinq ans, ainsi qu'il résulte du récépissé de la déclaration d'achèvement de travaux délivré par la mairie , le .

Le **VENDEUR** déclare opter pour la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux dispositions de l'article 260 5° bis du Code général des impôts, et ce sur le prix total, l'acquisition du **BIEN** effectuée dans le cadre de son activité économique ayant ouvert droit à la déduction de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le redevable de la taxe sur la valeur ajoutée est le **VENDEUR**.

La taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée sur imprimé CA3, auprès du service des impôts des entreprises de DIJON, 25 rue de la Boudronnée.

L'assiette des droits est constituée par le prix hors taxe soit : ONZE MILLIONS NEUF CENT MILLE EUROS (11 900 000.00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 11 900 000,00	x 0,00 %	=	0,00
<i>Frais d'assiette</i> 0,00	x 0,00 %	=	0,00
TOTAL			0,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPEE

REPRISE DU PRET CONSENTI PAR LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DE BOURGOGNE FRANCHE-COMTE -CONDITIONS

+++++

ASSURANCE INCENDIE

« **L'EMPRUNTEUR** » doit assurer contre l'incendie l'immeuble objet du crédit ainsi que tout autre immeuble offert en garantie, pour un montant au moins égal à leur valeur, auprès d'une Compagnie régulièrement habilitée.

TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES

L'**ACQUEREUR** s'oblige à assurer contre l'incendie pour leur valeur de reconstruction à neuf les constructions à édifier et ce dès leur mise hors d'eau.

En cas d'incendie total ou partiel des constructions à édifier sur le **BIEN** compris dans la présente vente, avant la complète libération de l'**ACQUEREUR**, le **PRETEUR** exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurance les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de la Loi du 13 juillet 1930, par suite l'**ACQUEREUR** cède et transporte au profit du **PRETEUR**, qui accepte, somme égale à la partie du prix payée au moyen de deniers prêtés par cet Etablissement en principal, et accessoires à prendre par préférence et antériorité à lui-même, et à tous futurs cessionnaires dans le montant de l'indemnité dont il s'agit.

Pour les cessionnaires toucher et recevoir cette indemnité directement et sur leurs simples quittances, hors la présence et sans le concours de l'**ACQUEREUR**.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurances intéressée dès la souscription de la police à la diligence du **PRETEUR** et aux frais de l'**ACQUEREUR**.

L'emprunteur s'engage à remettre au prêteur, dès souscription de celle-ci, une copie de la police d'assurance nécessaire dans le cadre des présentes.

COPIE EXECUTOIRE

Le bénéficiaire de chaque créance constatée ci-dessus requiert le notaire soussigné de délivrer une copie exécutoire nominative du présent acte pour représenter toutes sommes dues par l'**ACQUEREUR** à son profit en vertu de celui-ci.

Les frais d'établissement de la copie exécutoire seront supportés par l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare :

- Que le **BIEN** est actuellement loué, comme indiqué précédemment.
- N'avoir pris aucun engagement particulier vis-à-vis du locataire qui ne serait relaté dans le bail ci-annexé.
- Que son locataire ne lui a demandé aucune autorisation en vue d'une éventuelle modification ou adaptation des lieux loués, nécessitant ou non une autorisation d'urbanisme et/ou du syndicat.
- Qu'il n'existe pas, à ce jour, de retard dans le paiement des loyers et de leurs accessoires.
- Qu'il n'a reçu ni délivré aucun congé.
- Qu'à ce jour, il n'a reçu aucune demande du locataire faisant état de réclamation ou de volonté de renégociation des termes juridiques et/ou financiers des stipulations de son bail.
- Qu'il n'a pris, vis-à-vis du locataire, aucun engagement non réalisé en tout ou partie à ce jour.
- Avoir rempli, jusqu'à ce jour, toutes ses obligations légales, réglementaires ou contractuelles au titre du bail, et qu'aucune demande à ce titre n'est en cours.
- Qu'à ce jour, il n'a pas reçu du locataire de réclamation écrite concernant des désordres, dysfonctionnements, affectant le bien loué et n'ayant pas fait l'objet d'une déclaration au titre de l'assurance multirisque ainsi que d'une prise en charge par celle-ci.
- N'avoir, jusqu'à ce jour, fait l'objet d'aucune réclamation de la part de l'administration pour le bien loué, notamment à raison de l'hygiène, de la sécurité ou de la salubrité.
- Qu'il n'existe pas de sous-location ni de mise à disposition.
- Que le bien loué répond matériellement à l'usage auquel il est destiné aux termes du bail.
- Que les diagnostics obligatoires ont été remis au locataire.
- Qu'une régularisation des charges est faite annuellement auprès du locataire, et qu'à ce titre il n'est redevable envers lui d'aucune somme pour trop perçu sur provision et/ou sur charges au titre des exercices antérieurs.
- Que le loyer est révisé à la date anniversaire du bail.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Un état hypothécaire dont copie ci-annexée révèle les inscriptions hypothécaires visées en première partie des présentes, pour lesquelles chaque créanciers a donné son accord de mainlevée, uniquement sur les biens vendus aux présentes.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles rappelées en une note annexée aux présentes.

ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

Toutefois, le **VENDEUR** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

CONTENANCE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

IMPOTS ET TAXES

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

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir reçu à ce jour aucun avis de taxes foncières.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

Le **VENDEUR** déclare, pour les contrats de distribution et de fourniture supportés directement par le locataire en place, ne pas avoir connaissance de difficultés de la part des distributeurs dans le recouvrement de leurs factures.

Il précise que, pour les contrats dont les factures lui sont adressées directement, le locataire est à jour de ses remboursements envers lui, ceux-ci s'effectuant sans délai.

ASSURANCE

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

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME**Enonciation des documents obtenus**Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information, dont copie est annexée, a été délivré sous le numéro CU 021 540 24 R0131, le 9 septembre 2024.

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

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

Les parties :

- S'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance.
- Reconnassent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.
- Déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ - CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN - INFORMATION

Le **BIEN** se trouve dans une zone d'aménagement concerté pour laquelle, en application des dispositions de l'article L 311-6 du Code de l'urbanisme, il existe un cahier des charges indiquant le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

En l'espèce, le nombre de mètres carrés de surface de plancher autorisé pour la parcelle cadastrée section ZM numéro 253 est de 9 000 m².

Le VENDEUR déclare que le nombre de mètres carrés de surface de plancher pour la totalité des bâtiments édifiés sur la parcelle cadastrée section ZM numéro 253 est de 6834 M² se répartissant comme suit :

- 3096 m² de surface de plancher pour la parcelle désormais cadastrée section ZM numéro 253P1, ainsi qu'il résulte du permis de construire délivré le 4 octobre 2019 sous le numéro PC 021 540 19 R0005,
- 3738 m² de surface de plancher pour la parcelle désormais cadastrée section ZM numéro 253P2, ainsi qu'il résulte du permis de construire délivré le 4 octobre 2019 sous le numéro PC 021 540 20 R0006.

Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

Dans la mesure où ce cahier des charges a été approuvé par l'autorité compétente et a fait l'objet de mesures de publicité qui lui sont propres, les dispositions mentionnées ci-dessus sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

En application du troisième alinéa de l'article susvisé, le cahier des charges devient caduc à la date de la suppression de la zone. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable aux cahiers des charges signés avant l'entrée en vigueur de la loi numéro 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, qui restent alors soumis aux dispositions antérieures.

Complément de prix éventuel

Aux termes de l'acte de vente en date du 30 juin 2020, ci-dessus visé, il a été stipulé une clause de complément de prix éventuel, ci-après littéralement retranscrite :

"Il est ici rappelé que les m² de Surface Plancher du permis de construire rattaché à la parcelle présentement vendue ne pourront en aucun cas excéder le nombre de m² autorisés par le CCCT, sauf modification expresse de ce dernier.

De convention expresse entre les parties, le prix de base hors taxe de DEUX MILLIONS HUIT CENT QUATORZE MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (2.814.450 €) ci-dessus stipulé, sera majoré dès lors que le programme de construction réalisé par l'ACQUEREUR sur le terrain objet des présentes totaliserait plus de Surface Plancher que celle autorisée par le CCCT, et telle que cette Surface Plancher résulterait d'un ou plusieurs permis de construire et/ou permis de construire modificatifs qui interviendraient postérieurement aux présentes.

Dans cette hypothèse le prix de vente sera majoré à raison de 130 € hors taxes, par mètre carré de Surface Plancher supplémentaire, outre TVA au taux en vigueur.

Le complément de prix deviendra exigible dès que le permis de construire modificatif autorisant la majoration de Surface Plancher sera purgé de tout retrait ou recours.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, le complément de prix éventuel sera payable dès le démarrage des travaux réalisés en exécution du permis de construire en question.

Il est toutefois précisé que le prix de vente stipulé aux présentes, constitue un "prix plancher" non susceptible de réduction, quel que soit en définitive le programme de construction réalisé par l'ACQUEREUR sur le terrain.

De convention expresse entre les parties, le complément de prix qui serait éventuellement payé par l'ACQUEREUR en exécution des dispositions du présent paragraphe lui sera restitué par le VENDEUR si l'ACQUEREUR justifie avoir renoncé à la mise en œuvre du permis de construire et/ou du permis de construire modificatif générateur dudit complément de prix.

L'ensemble des dispositions relatives à la majoration du prix de vente stipulées au présent article sont, de convention expresse, applicables à toute modification du programme de construction de l'Acquéreur intervenant jusqu'à l'achèvement de la ZAC « Parc d'Activités de l'Est Dijonnais »."

Il résulte des déclarations du VENDEUR ci-dessus mentionnées que le nombre de mètres carrés de surface de plancher pour la totalité des bâtiments édifiés sur la parcelle cadastrée section ZM numéro 253 est de 6834 m².

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain.

Le délégataire du droit de préemption étant l'**ACQUEREUR**, la vente n'a pas à être notifiée.

DROIT DE PREEMPTION - BAUX COMMERCIAUX

La vente entre dans l'un des cas d'exception au droit de préférence du locataire, prévus au dernier alinéa de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

Cette exception étant la cession unique de locaux commerciaux distincts.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le BIEN objet des présentes a fait l'objet :

- d'un arrêté de permis de construire délivré le 28 octobre 2020 sous le numéro PC 021 540 20 R0006,
- d'un arrêté de transfert de permis de construire délivré le 23 février 2010 sous le numéro PC 021 540 20 R0006 M01,
- d'un arrêté de permis de construire modificatif délivré le 6 mars 2024, sous le numéro PC 021 540 20 R0006 M02,
- d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux en date du +++ (pour un achèvement à la date du +++), reçue par l'autorité administrative compétente le +++
- d'une attestation de non-contestation de la conformité des travaux, délivrée le en application de l'article R 462-10 du Code de l'urbanisme.

Une copie de chacun de ces documents est annexée aux présentes.

Aux termes des dispositions de l'article R 600-3 du Code de l'urbanisme, aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire (obtenu après le 1^{er} octobre 2018) n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction. La date de cet achèvement est celle de la réception de la déclaration d'achèvement.

RAPPEL DES ARTICLES 1792 ET SUIVANTSArticle 1792

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

Article 1792-1

Est réputé constructeur de l'ouvrage :

- 1° *Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;*
- 2° *Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;*
- 3° *Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.*

Article 1792-2

La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

Article 1792-3

Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.

Article 1792-4-1

Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.

ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

Le **VENDEUR** déclare qu'il a été souscrit par le Maître de l'ouvrage pour la construction du **BIEN** une assurance de dommages conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des assurances garantissant en dehors de toute recherche de responsabilité le paiement des travaux de réparation des dommages dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792 du Code civil.

Point de départ : le point de départ des délais de garantie et de responsabilité est, d'après la loi, la réception de l'immeuble par le maître de l'ouvrage.

Garanties et responsabilités : l'**ACQUEREUR** bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement non inertes, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a cependant pas lieu si le dommage a été occasionné par une cause étrangère indépendante de l'état du terrain ou de la réalisation de la construction.

Les assurances obligatoires mentionnées aux articles L 241-1, L 241-2 et L 242-1 ne garantissent pas les dommages aux ouvrages ou éléments d'équipement existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception des dommages subis par les seuls ouvrages existants qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles.

Débiteurs : les débiteurs des diverses garanties dont l'**ACQUEREUR** peut bénéficier à la suite de l'achat sont :

- a / le vendeur-constructeur pour la totalité de la construction,
- b / les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

Cette police d'assurance a été souscrite sous le numéro 729497340002 auprès de GROUPAMA GRAND EST.

Demeureront annexées aux présentes :

- copie de l'attestation d'assurance dommages ouvrage en date du 20 juin 2024,
- copie des dispositions générales et garantie du contrat,
- copie des conditions personnelles du contrat,
- quittance de primes délivré par la Compagnie d'assurance.

Le **VENDEUR** a remis le contrat d'assurance et la justification du paiement des primes à l'**ACQUEREUR** dès avant ce jour.

Le **VENDEUR** déclare enfin que cette construction n'a pas fait l'objet, ni dans son descriptif et ni dans ses modalités, d'un avenant postérieur à la souscription de l'assurance.

Le bénéfice de la dommages-ouvrage est automatiquement transmis au nouveau propriétaire.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir pris connaissance des dispositions de cette police.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir eu à mettre en œuvre cette assurance.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Aux termes des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme ci-après littéralement rapportées :

" Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement. "

Il est précisé que pour être "régulièrement édifié" le bâtiment détruit ou démoli doit avoir été édifié conformément au permis de construire devenu définitif délivré à cette fin.

L'**ACQUEREUR** est averti que, dans l'hypothèse d'une reconstruction après sinistre, un permis de construire doit être obtenu préalablement à tous travaux et que ce permis peut être refusé soit aux termes d'une disposition expresse d'un plan local d'urbanisme, soit en vertu de la prescription d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques, soit dans la mesure où les occupants seraient exposés au risque certain et prévisible à l'origine de la destruction du bâtiment où, dans ce dernier cas, assorti de prescriptions.

DEPOT DU DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Il est déclaré que le bien a été édifié dans le cadre d'une opération de construction entrant dans le champ d'application de la loi numéro 93-1418 du 31 décembre 1993.

En conséquence, un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage a été déposé au rang des minutes de Maître le .

Un exemplaire de ce dossier est annexé et un autre exemplaire a été remis à l'instant même par le notaire soussigné à l'**ACQUEREUR** qui le reconnaît.

Il est précisé que l'article L 4532-16 du Code du travail oblige le maître d'ouvrage à rassembler les données de nature à faciliter la prévention des risques professionnels lors d'interventions ultérieures.

REGLEMENTATION THERMIQUE

L'immeuble, compte tenu de ses caractéristiques et de sa date de construction, entre dans le champ d'application de la réglementation thermique "RT 2012".

Un document établi pour chacun des bâtiments, à la date du 11 février 2020 annexé, atteste de la prise en compte de cette réglementation.

DECRET TERTIAIRE - SOBRIETE ENERGETIQUE

Aux termes des dispositions de l'article L 174-1 du Code de la construction et de l'habitation, des actions de réduction de la consommation d'énergie finale doivent être mises en œuvre dans les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments existants à usage tertiaire sur une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m². Le but est de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, par rapport à 2010, soit un niveau de consommation d'énergie finale fixé en valeur absolue, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie, le tout fixé par arrêté ministériel.

Le propriétaire ou, si le bien est loué, les parties au bail doivent agir, compte tenu de leurs obligations respectives, afin d'atteindre les objectifs de consommation d'énergie.

Aux termes du II de l'article R 174-23 du Code de la construction et de l'habitation, les actions destinées à atteindre les objectifs mentionnés ci-dessus portent notamment sur :

- la performance énergétique des bâtiments ;
- l'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements ;
- les modalités d'exploitation des équipements ;
- l'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et le comportement des occupants.

Il convient d'assurer annuellement la transmission sur la plateforme numérique dédiée, dite OPERAT, gérée par l'ADEME des consommations d'énergie des bâtiments ou parties de bâtiments la concernant pour assurer le suivi du respect de son obligation. La plate-forme OPERAT est accessible au 30 septembre 2022, la première déclaration étant à effectuer au plus tard le 31 décembre 2022.

Des modulations sont envisageables dans la mesure où la mise en œuvre de ces actions revêtirait un coût trop important par rapport au gain recherché et des difficultés techniques de mise en œuvre. Pour établir ces modulations, les parties sont averties qu'elles doivent faire établir un dossier technique et une étude énergétique.

L'évaluation du respect de l'obligation établie en application d'arrêtés du ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement.

Le principe de la sanction est de publier les noms des entreprises ou des propriétaires qui ne se conforment pas au Décret Tertiaire sur un site officiel de l'État, donc celles qui :

- ne transmettent pas les informations sur la plateforme OPERAT (Observatoire de la performance énergétique, de la rénovation et des actions du tertiaire) ;
- ne remettent pas de programme d'actions ;
- n'atteignent pas les objectifs prescrits.

En outre, en cas de non-respect du programme d'actions annoncé, la sanction peut être complétée d'une amende administrative pouvant aller jusqu'à 1 500 euros pour une personne physique et 7 500 euros pour une personne morale.

Le VENDEUR déclare que les transmissions sur la plateforme OPERAT ont été effectuée, et produit :

++++

REGLEMENTATION "ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC"

Le **VENDEUR** déclare et garantit que le **BIEN** est classé en établissement recevant du public. L'autorisation administrative en la matière est annexée.

Une copie procès-verbal de la Commission intercommunale de sécurité de Dijon Métropole, en date du 16 septembre 2020, dont copie ci-annexée, précise la catégorie actuelle de l'établissement, son assujettissement à la réglementation des établissements recevant du public afférente à ladite catégorie.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Amiante

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

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

L'immeuble a fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 30 juin 1997 par suite, les dispositions susvisées n'ont pas vocation à s'appliquer aux présentes.

Termites

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;

- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du **BIEN** immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du **BIEN** à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (**BIEN** économe) à "G" (**BIEN** énergivore).

En l'état de la réglementation actuelle, et ce à compter du 1er janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents, interdiction avancée au 1er janvier 2023 si la consommation est supérieure à 450kwh/m2/an en énergie finale soit la consommation réelle à demeure (l'étiquette du diagnostic indique une consommation en énergie primaire, c'est-à-dire l'énergie finale plus la perte à fabrication plus la perte du réseau de distribution). En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E. Depuis le 24 août 2022 aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1er janvier 2028 entre les classes A et F et à compter du 1er janvier 2031 entre les classes A et E.

Depuis le 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue.

Un diagnostic établi pour chacun des bâtiments par le _____, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : _____ kWh/m².an
- Émissions de gaz à effet de serre : _____ kg éqCO₂/m².an
- Numéro d'enregistrement ADEME :

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Radon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Système de chauffage - Pompe à chaleur réversible

Le bien vendu est équipé d'une pompe à chaleur réversible.

L'entretien et la maintenance résultent d'un contrat souscrit le 5 août 2022 auprès de la société M2A, toujours en cours. Copie dudit contrat de maintenance ont été remis à l'**ACQUEREUR** ainsi déclaré.

Ascenseur - Réglementation

Le **BIEN** dispose d'un ascenseur.

Le notaire informe l'**ACQUEREUR** que les dispositions des articles L 134-1 à L 134-5 et R 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation s'appliquent aux ascenseurs, leur installation, leur entretien et leurs normes de sécurité.

Tous les ascenseurs desservant de manière permanente tous les types de bâtiments, quelle que soit leur date d'installation, sont concernés par les obligations de mise en conformité, de contrôle technique quinquennal et d'établissement d'un contrat d'entretien et de maintenance exception faite lorsque le propriétaire de l'ascenseur dispose des capacités techniques nécessaires pour le faire, auquel cas il y pourvoira par ses propres moyens.

Sécurité

Les ascenseurs existants doivent être équipés d'un ensemble de dispositifs de sécurité.

Contrôle technique

Ce contrôle doit avoir lieu tous les cinq ans et a pour objet :

- de vérifier que les ascenseurs sont équipés de dispositifs de sécurité en bon état et des dispositifs techniques rendus obligatoires par la loi,
- de repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

Le tout sous peine d'une contravention et de mise en cause de la responsabilité civile en cas de dommages aux personnes.

Contrat d'entretien et de maintenance

Un contrat d'entretien et de maintenance doit être établi lorsque le propriétaire de l'ascenseur délègue ces fonctions en raison de l'absence des capacités techniques nécessaires pour les réaliser lui-même.

Ce contrat doit prévoir des visites régulières et le contrôle des dispositifs de sécurité. L'entretien inclut également le dépannage en cas d'incident.

La mise en conformité, le contrôle technique ainsi que l'entretien et la maintenance doivent être effectués par des contrôleurs spécialement agréés pour ce type d'intervention sur les ascenseurs.

Un rapport de vérification des équipements mécaniques a été établi par la société APAVE, agence située à DIJON, le 19 juillet 2024, dont copie ci-annexée.

L'entretien et la maintenance résultent d'un contrat souscrit le 21 juin 2022 auprès de la société ORONA ACREM, toujours en cours. Copie dudit contrat de maintenance ont été remis à l'**ACQUEREUR** ainsi déclaré.

Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement

L'**ACQUEREUR** est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, installés lors de la construction, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination, affectent sa solidité ou portent atteinte à la solidité de cet élément.

Toutefois, s'agissant des éléments installés en remplacement ou par adjonction à l'existant, cette garantie ne s'applique que lorsque l'élément est constitutif en lui-même d'un ouvrage et que celui est impropre à sa destination ou que sa solidité est affectée.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le **VENDEUR** déclare avoir fait installer depuis moins de dix ans les éléments d'équipement suivants :

- balnéothérapie,
- +++

Pour lesquels il est en mesure de fournir le contrat d'assurance en responsabilité des entrepreneurs, dont une copie est annexée.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

L'**ACQUEREUR** déclare que ledit état lui a été remis dès avant ce jour.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Document d'information

Le document d'information prescrit par l'article L 125-7 du Code de l'environnement est annexé aux présentes.

Ce document mentionne, conformément aux dispositions de l'article R 125-26 du même Code, relativement aux secteurs d'information sur les sols :

- le dernier arrêté pris par le préfet en application de l'article R 125-45 ou de l'article R 125-47,
- les informations mises à disposition dans le système d'information géographique prévu à l'article R 125-45,
- les dispositions de l'article L 556-2 du Code de l'environnement.

Dossier géotechnique

Demeureront annexés aux présentes :

- L'étude géotechnique préliminaire de site (G11) référencée 21101420 établie par ICSEO, 27 rue de l'œuvre 21140 SEMUR EN AUXOIS, en date du 22 octobre 2010
- L'étude géotechnique préliminaire du site complémentaire (G11) référencée 21111581 établie par ICSEO, 27 rue de l'œuvre 21140 SEMUR EN AUXOIS, en date du 18 octobre 2011
- Relevés piézométriques réalisés par la société FONDASOL pour les mois de janvier et février 2013

- Relevés piézométriques réalisés par la société GEOTEC pour les périodes de septembre 2012 à février 2013 et d'avril 2013 à décembre 2013.

INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

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

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

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

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

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

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

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est incluse dans l'état des risques et pollutions annexé aux présentes.

RESPONSABILITE ENVIRONNEMENTALE

Toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour

éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme "*toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire*".

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

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.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'"à 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" (article L 125-7 du même code).

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers objets des présentes appartiennent au VENDEUR ci-dessus nommé, savoir :

- **le terrain** (parcelle cadastrée section ZM numéro 253) : par suite de l'acquisition qu'il en a faite sur :

La Société dénommée SOCIETE PUBLIQUE LOCALE "AMENAGEMENT DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE", société anonyme à conseil d'administration au capital de 2.740.000,00 Euros €, dont le siège est à DIJON (21000), 40 avenue du

Drapeau DIJON METROPOLE, identifiée au SIREN sous le numéro 514 021 856 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON, Suivant acte reçu par Maître Ornella BERTHAUT notaire à DIJON le 30 juin 2020. Ladite acquisition a été consentie et acceptée moyennant un prix payé pour partie comptant et quittancée dans l'acte, à due concurrence ; le surplus étant stipulé payable à terme ainsi qu'il est rappelé en première partie des présentes. Une copie authentique de cet acte été publiée au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 16 juillet 2020, volume 2020P, numéro 10962.

- **les constructions** : pour les avoir faites édifier ainsi qu'il est précisé ci-dessus.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'origine de propriété du BIEN est relatée en une note annexée aux présentes.

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

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

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à DIJON, 40 avenue du Drapeau.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera en son siège social.

Le **VENDEUR** s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

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

sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.