

LAUREAU | NOTAIRES

office.laureauetassocies@notaires.fr

102729202
BM/JCM/JCM

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE ,
À DIJON (21000), 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, 23 rue Jacques Cellerier, identifié sous le numéro CRPCEN
21006 ,

Avec la participation de Maître Charles-Alban PRIEUR, notaire à DIJON
(21000), 1 place de l'Europe, assistant le BÉNÉFICIAIRE.

A REÇU le présent acte contenant PROMESSE DE VENTE à la requête de :

PROMETTANT

La COMMUNE DE DIJON, Collectivité territoriale, située dans le département de la Côte-d'Or, dont l'adresse du siège est à DIJON (21000), place de la Libération, identifiée sous le numéro SIREN 212102313.

BENEFICIAIRE

La Société dénommée **GROUPE ID'EES**, Société par actions simplifiée au capital de 5 857 440,00 €, dont le siège est à CHENOYE (21300), 8 B rue Paul Langevin, identifiée au SIREN sous le numéro 353 801 053 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée GROUPE ID'EES fera l'acquisition de la totalité en pleine propriété.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts ;
- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- La COMMUNE DE DIJON est représentée à l'acte par Monsieur Jean-Patrick MASSON ;

Agissant en qualité de Conseiller Municipal délégué à l'Energie, au Patrimoine municipal et à la Rénovation thermique des bâtiments, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'un arrêté de délégation en date du 26 novembre 2024 déposé en Préfecture de Côte d'Or le 27 novembre 2024.

Et spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du **XXXX** télétransmise à la Préfecture de la Côte d'Or en date du **XXXX**, dont un extrait demeurera annexée aux présentes.

La délibération a été prise au vu de l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du 3 septembre 2025, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

Monsieur Jean-Patrick MASSON déclare :

- que cette délibération fait l'objet d'une mise en ligne dans le délai d'une semaine conformément aux dispositions de l'article L2121-25 du Code général des collectivités territoriales.
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

- La Société dénommée GROUPE ID'EES est représentée à l'acte par Monsieur Patrick CHOUX, Président de la société agissant **XXXXX**

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 **PROMETTANT** déclare avoir porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE** 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 **PROMETTANT** 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 du **BENEFICIAIRE**.

Pareillement, le **BENEFICIAIRE** 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 **PROMETTANT** 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.

OBJET DU CONTRAT **PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE**

Le **VENDEUR-PROMETTANT** s'engage irrévocablement à vendre à l'**ACQUEREUR-BENEFICIAIRE** qui s'engage irrévocablement à acquérir, sous les conditions ci-après relatées, les **BIENS** ci-dessous identifiés.

Le **VENDEUR-PROMETTANT** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le "**PROMETTANT**" et le "**BENEFICIAIRE**" désigneront respectivement le ou les **VENDEURS-PROMETTANTS** et le ou les **ACQUEREURS-BENEFICIAIRES**, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le "**BIEN**" désignera le bien objet de la présente promesse de vente.
- Les "**MEUBLES**" désigneront les meubles et objets mobiliers, s'il en existe.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A DIJON (CÔTE-D'OR) 21000,

Un terrain d'une emprise **d'environ 20 000 M²** à prendre dans la parcelle figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
HX	0009	LA TOISON D'OR	08 ha 02 a 56 ca

Cette emprise est matérialisée sur le plan annexé aux présentes.

En conséquence, la parcelle section HX numéro 9 fera l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sera issue la parcelle d'une superficie d'environ 20 000 M² vendue au **BENEFICIAIRE**.

Le surplus restera propriété du **PROMETTANT**.

Précision étant ici faite que la superficie exacte des parcelles vendues ne sera connue qu'une fois le document d'arpentage établi.

Les parties reconnaissent expressément que la superficie d'environ 20.000m² peut varier lors de la réitération de l'acte authentique de vente, auquel cas le prix sera ajusté à la hausse ou à la baisse en fonction de la surface définitive ressortant du document d'arpentage et procès-verbal de bornage à intervenir.

Cette division résultera d'un document modificatif du parcellaire dressé par géomètre expert **aux frais du BENEFICIAIRE**.

Ce document sera annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire rédacteur de l'acte authentique requerra 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 à la vente.

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

USAGE DU BIEN

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est actuellement sans usage particulier.

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il entend construire des locaux destinés à accueillir les sièges sociaux de GROUPE ID'EES et de ses filiales ainsi que les locaux d'activités de ses filiales métropolitaines.

Dans la perspective d'envisager la destination des bâtiments à construire au sens du décret n°2022-1588 du 19 décembre 2022, relative à la gestion des sites et sols pollués, le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il envisage d'affecter les bâtiments principaux à **usage tertiaire** tel que prévu au 2^{ème} point de l'article 1 dudit décret : « 2^o Usage tertiaire correspondant notamment aux commerces, aux activités de service, aux activités d'artisanat ou aux bureaux ».

DOMAINE PRIVE DE LA COMMUNE

Il est expressément précisé que le **BIEN** appartient au domaine privé de la commune, en ce qu'il n'a jamais été affecté à l'usage direct du public ni incorporé au domaine public communal.

EFFET RELATIF

Acte administratif du 1er juillet 1988, publié au service de la publicité foncière DE DIJON le 8 juillet 1988, volume 6483, numéro 6.

Acte administratif du 14 septembre 1988, publié au service de la publicité foncière de DE DIJON le 24 septembre 1988, volume 6567, numéro 7.

Acquisition suivant acte reçu par Maître TALFUMIERE notaire à DIJON le 4 août 1967, publié au service de la publicité foncière DE DIJON le 4 septembre 1967, volume 3474, numéro 9.

Acquisition suivant acte reçu par Maître TALFUMIERE notaire à DIJON le 3 février 1976, publié au service de la publicité foncière DE DIJON le 20 février 1976, volume 1680, numéro 37.

CARACTERISTIQUES

Il s'est formé entre les parties une promesse synallagmatique dans les termes du premier alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise, et ce conformément aux dispositions de l'article 1193 du même Code.

Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** consent définitivement, pour sa part, à la vente et est débiteur de l'obligation de transférer la propriété au **BENEFICIAIRE** qui accepte d'acquérir aux conditions des présentes.

Le **PROMETTANT** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la promesse de conférer à quiconque des droits personnels ou réels, ou des charges mêmes temporaires sur le **BIEN**, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du **BIEN**, si ce n'est avec le consentement écrit et préalable du **BENEFICIAIRE**.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni aucune détérioration au **BIEN**. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **PROMETTANT**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENEFICIAIRE**.

- Toute rétractation unilatérale de volonté de l'une des parties sera inefficace sauf application éventuelle de la faculté de rétractation légale du **BENEFICIAIRE** et des cas prévus dans le présent contrat.

DELAI

La promesse est consentie pour un délai expirant **le 31 décembre 2028**, à seize heures. En cas de réalisation des conditions suspensives entraînant la perfection du contrat de vente au sens de l'article 1589 du Code civil, les parties s'obligent à constater par acte

authentique la réalisation définitive de la vente et le transfert de propriété au plus tard à cette date.

Toutefois si, à l'expiration du délai fixé ci-dessus, certains des documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, ce délai serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

EXECUTION

Pour être valable, la réalisation de la vente devra être accompagnée ou précédée du versement des frais entre les mains du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente.

L'attention du **BENEFICIAIRE** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- l'obligation, aux termes des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier, de régler les frais exclusivement par virement,
- l'obligation de fournir une attestation bancaire justifiant de l'origine des fonds sauf si ces ceux-ci résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

L'acte constatant la réalisation des présentes et le transfert de propriété sera reçu par le notaire soussigné avec la participation de Maître PRIEUR.

Le délai ci-dessus indiqué est constitutif du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter. Par suite, alors que la ou les conditions suspensives seraient réalisées et les documents nécessaires à la perfection de l'acte obtenus et que l'acte authentique de vente ne soit pas signé dans le délai convenu, la partie la plus diligente procédera par acte d'huissier au domicile élu aux présentes à une mise en demeure de signer l'acte authentique en l'office notarial du notaire susnommé.

Cette mise en demeure sera faite à jour et heure fixés entre le cinquième et le dixième jour ouvré suivant la réception de la mise en demeure.

La date figurant en tête de l'acte fait partir le délai.

Les délais s'exprimant en jours, le jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui le fait courir ne compte pas.

Tout délai expire le dernier jour à 24 heures.

Le délai qui expirerait un samedi, dimanche ou un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

A la date fixée dans la mise en demeure, il sera procédé :

- soit à la signature de l'acte authentique de vente aux conditions fixées aux présentes,
- soit à l'établissement d'un procès-verbal dans lequel il sera constaté le défaut de l'autre partie. Dans ce dernier cas, l'auteur de la convocation pourra :
 - soit poursuivre judiciairement la réalisation de la vente ;
 - soit reprendre purement et simplement sa liberté.

Ce choix s'effectuera dans le procès-verbal qui sera notifié à la partie défaillante par voie d'Huissier avec effet au jour de la notification.

INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE

Les parties sont informées que la date mentionnée ci-dessus ne constitue pas la date précise du rendez-vous de signature de l'acte de vente. Il leur appartiendra de se rapprocher préalablement de leur notaire afin de fixer une date de signature.

Par conséquent, leur attention est attirée sur les risques encourus en prenant des engagements personnels tels que donner congé à son bailleur, réserver définitivement un déménageur, commander des travaux, commander et faire livrer du mobilier, réinvestir le prix de vente et dont l'exécution serait basée sur la signature de l'acte de vente à cette date précise.

PROPRIETE JOUSSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS (95,00 EUR) par mètre carré**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

Soit pour une surface estimée de 20 000 M² un prix total provisoire de **UN MILLION NEUF CENT MILLE EUROS (1.900.000,00 EUR)** à parfaire ou à diminuer au jour de la signature de l'acte de vente en fonction de la superficie exacte de terrain vendu, telle que cette superficie résultera du document d'arpentage qui sera réalisé préalablement à la signature de l'acte authentique de vente.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

NEGOCIATION

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

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

COUT DE L'OPERATION

A titre indicatif, le coût et le financement de l'opération sont les suivants :

Prix	1.900.000,00 EUR
Frais de la vente	22.800,00 EUR
Frais de négociation	néant
Ensemble	1.922.800,00 EUR
UN MILLION NEUF CENT VINGT-DEUX MILLE HUIT CENTS EUROS	

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été informé que les frais d'acte ci-exposés, le sont à titre indicatif et ne présentent pas un caractère contractuel.

Les frais définitifs ne pourront être arrêtés qu'après établissement de l'acte puis enregistrement et publication auprès du service de publicité foncière compétent et pourront s'avérer supérieurs ou inférieurs au montant ci-dessus indiqué en fonction du tarif applicable.

En ce qui concerne le ou les éventuels prêts à obtenir, une provision sur frais supplémentaire devra être prévue, si l'établissement financier sollicite une garantie hypothécaire, en sus des frais prévus et de tout autres frais prélevés par ledit établissement, notamment des frais de dossier.

Tous les versements doivent être effectués par virement sur le compte de l'Office Notarial (cf. RIB ci-après).

Relevé d'identité Bancaire						
	Caisse des dépôts et consignations 1B Place de la Banque 2104 DIJON CEDEX - FRANCE	Domiciliation : Caisse des dépôts et consignations				
		Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB	
		40031	00001	0000168215	S05	
Cadre réservé au destinataire du relevé		Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)				
		FR61	4003	1000	0100	0016 8215 S05
SCP LAUREAU NOTAIRES 23, rue Jacques CELLERIER 21000 DIJON FRANCE		Identifiant International de la Banque (BIC)				
		CDCG FR PP XXX				

RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

RESERVES

Réserve du droit de préemption

La promesse sera notifiée à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **PROMETTANT** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

CONDITIONS SUSPENSIVES

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

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

La non réalisation d'une seule de ces conditions, pouvant être invoquée par les deux parties, entraîne la caducité des présentes, qui sont alors réputées n'avoir jamais existé.

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

Conformément aux dispositions de l'article 1304-4 du Code civil, la partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli.

Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé, adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **PROMETTANT** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

**CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BENEFICIAIRE PEUT
RENONCER**

A/ Absence de condition suspensive d'obtention de prêt

Le **BENEFICIAIRE** déclare que la présente acquisition n'entre pas dans le champ d'application des articles L. 313-1 et suivants du Code de la consommation et qu'il paiera en totalité le prix de la vente de ses deniers personnels.

Dans l'hypothèse où la présente acquisition serait financée au moyen d'un prêt, le **BENEFICIAIRE** n'entend pas conditionner la réalisation des présentes à l'obtention de ce prêt.

B/ Origine de propriété

Qu'il soit établi une origine de propriété au moins trentenaire remontant à un titre translatif et exempte de tous vices susceptibles de porter atteinte à la validité et à l'efficacité de la vente au **BENEFICIAIRE**.

C/ Urbanisme et servitudes

Que les documents d'urbanisme ne révèlent l'existence d'aucune autre servitude ou prescription administrative, que celles mentionnées aux présentes, de nature à rendre impossible, plus difficile ou plus onéreuse la réalisation du Projet de Construction du **BENEFICIAIRE** ou encore de nature à déprécier la valeur du **BIEN**.

D/ Situation hypothécaire

Que le renseignement sommaire urgent hors formalités, délivré en vue de la réalisation des présentes ne révèle pas d'obstacle à la libre disposition des biens ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital, intérêts et accessoires, ne pourraient être remboursés à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient le notaire soussigné de procéder à la purge.

E/ Procédures

Que l'**IMMEUBLE** ne se révèle pas faire l'objet d'une procédure quelconque, en demande ou en défense, et notamment d'une procédure tendant à son expropriation totale ou partielle ou à sa réquisition et que ne soit pas révélé le non-respect, par le **PROMETTANT** ou les précédents propriétaires, d'une obligation administrative ou légale relative à l'**IMMEUBLE**.

F/ Qualité des sols - état du sol, sous-sol et environnemental

La présente promesse est consentie sous la condition que l'opération envisagée ne donne pas lieu à une surtaxe et que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages :

- de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), de nature à rendre impossible, plus difficile ou plus onéreuse la réalisation du projet de construction du BENEFICIAIRE
- sujétions environnementales donnant lieu à des prescriptions de mesures environnementales d'évitement, réduction, ou compensation, de nature à rendre impossible, plus difficile ou plus onéreuse la réalisation du projet de construction du BENEFICIAIRE
- ne révèle pas, hormis ce qui est précisé ci-après (clause dépollution), de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

G/ Archéologie

Les parties sont informées, d'une part, qu'en vertu de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 recodifiée au chapitre II du livre V du Code du patrimoine et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002, le préfet de région a la possibilité de demander l'établissement d'un diagnostic en matière d'archéologie préventive et, d'autre part, des conséquences qui peuvent en résulter tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais.

Le **PROMETTANT** se charge de faire établir, à ses frais, le diagnostic archéologique afin de **justifier au BENEFICIAIRE des démarches effectuées ainsi que les éventuelles prescriptions formulées par les services de l'Etat** avant le **31 décembre 2026**.

Si le rapport révèle des fouilles ou prescriptions complémentaires, les parties se réuniront, dans un délai d'un mois à compter de la présentation du rapport **afin de discuter des suites à donner au projet et notamment la prise en charge financière occasionnée par ces prescriptions**. Dans cette hypothèse, l'ensemble des délais stipulés aux présentes serait automatiquement prorogé d'un délai de TROIS (3) mois.

A défaut d'accord écrit entre les Parties dans un délai de trois (3) mois suivant la notification du rapport par le **PROMETTANT** au **BENEFICIAIRE**, la présente condition sera réputée non réalisée et la Promesse sera caduque sans indemnité de part ni d'autre, sauf pour le **BENEFICIAIRE** de renoncer expressément au bénéfice de la présente condition à l'intérieur de ce délai.

Dans l'hypothèse où le Préfet de région imposerait une modification de la consistance du projet immobilier du **BENEFICIAIRE**, ou encore poursuivrait le classement de tout ou partie du terrain au titre de la législation sur les Monuments Historiques, les présentes seront caduques sans indemnités de part ni d'autre s'il plait au **BENEFICIAIRE**.

H/ Condition relative au maintien du taux de référence de la taxe d'aménagement

Les présentes sont conclues sous la condition que le taux communal de la taxe d'aménagement ne soit pas modifié préalablement à la réitération authentique.

Le taux actuel sur la commune de DIJON étant de 5%.

En cas d'augmentation du taux communal, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer à la présente acquisition sans indemnité de part ni d'autre, sauf s'il renonce expressément au bénéfice de la présente condition.

I/ Condition relative au débroussaillage et sécurisation du site

Au regard du rapport de l'écologue qui précise que le débroussaillage doit être effectué entre début septembre et jusqu'au 1^{er} mars, les présentes sont soumises à la condition que soit réalisé, par le **PROMETTANT**, au plus tard le **31 octobre 2026**, le débroussaillage de l'ensemble du terrain.

A cet effet, le **PROMETTANT** devra soumettre au **BENEFICIAIRE** un plan de débroussaillage au plus tard le **1er octobre 2026** pour un accord exprès du **BENEFICIAIRE** au **16 octobre 2026** au plus tard.

Le silence du **BENEFICIAIRE** dans le délai vaut acceptation.

A défaut d'accord entre les parties avant le **16 octobre 2026**, la condition sera réputée non réalisée et la Promesse sera caduque sans indemnité de part ni d'autre.

Le **PROMETTANT** devra procéder à l'entretien du site pendant la période intermédiaire et notamment, eu égard au rapport de l'écologue, a procéder à deux fauchages par an.

Après les opérations de débroussaillage **LE PROMETTANT devra veiller à sécuriser le site, afin d'éviter toute occupation par tout moyen à sa convenance.**

CONDITIONS SUSPENSIVES S'IMPOSANT A CHACUNE DES PARTIES ET AUXQUELLES ILS NE PEUVENT RENONCER

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

Règles générales :

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'un permis de construire avant le **30 août 2028** soit un permis purgé de tous recours et retrait pour le **30 novembre 2028** autorisant la réalisation sur le **BIEN** de l'opération suivante :

Réalisation d'un ou plusieurs bâtiments d'une surface totale de plancher minimum de 6 150 M², à usage d'ateliers, locaux d'activité, cuisine centrale, stockage et tertiaire.

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **PROMETTANT** du **dépôt d'un dossier complet** de demande de permis de construire correspondant exactement à l'opération envisagée et **au plus tard le 30 septembre 2027** au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Au cas où le **BENEFICIAIRE** ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le **BENEFICIAIRE** :

- de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables,
- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, afin de vérifier que la construction ne nécessitera pas, au regard du projet du **BENEFICIAIRE** tel qu'il est défini ci-dessus un investissement dépassant le coût normal de tels travaux. Etant ici précisé que le **PROMETTANT** mènera et en supportera les coûts les études géotechniques, le diagnostic pollution des sols et l'archéologie.

- A défaut, les présentes seront caduques et non avenues sans indemnité de part ni d'autre. Etant observé qu'en cas de non-réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, le **BENEFICIAIRE** devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées.

Mise en œuvre :

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- Si le permis est accordé expressément, le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du **PROMETTANT**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le **BENEFICIAIRE** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

Le délai de réalisation de la présente condition suspensive sera prorogé jusqu'à la purge du délai de recours contentieux, gracieux, hiérarchique ou du retrait administratif ainsi que celui du déferé préfectoral.

Si le permis de construire n'était toujours pas définitif dans un délai de six (6) mois à compter de la délivrance du recours ou retrait, le BENEFICIAIRE pourra renoncer à la présente acquisition sans indemnité, la condition suspensive sera alors réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques.

- Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Affichage du permis de construire

L'affichage sur le terrain du permis de construire est assuré par les soins du bénéficiaire du permis sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

CONDITION PARTICULIERE

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

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

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

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

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander 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'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **PROMETTANT** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;

- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
 - qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
 - qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, toute ou partie d'une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

Le tout sauf à ce qu'il pourra être déclaré ci-après au paragraphe « Pollution » ou dans **les annexes des 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).

POLLUTION

Les parties déclarent avoir fait réaliser les études suivantes :

- Etude de pollution des sols – GEOTEC – mars 2025
- Etude géotechnique G1 – GEOTEC – 18 mars 2025
- Diagnostic écologique – EKKOIA du 22 septembre 2025
- Diagnostic pollution – investigations complémentaires – GEOTEC septembre 2025
- Prélèvement et analyses sur les talus – Envisol – 7 novembre 2025

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît expressément avoir reçu copie de tous les documents dont il est fait ci-dessus mention. Il reconnaît que ces rapports et documents lui ont permis d'accéder aux éléments lui permettant d'avoir une connaissance du site objet de la vente concernant ses aspects environnementaux et décharge en conséquence le **PROMETTANT** de toute obligation et responsabilité à cet égard.

Les parties conviennent expressément que, dans le cadre des opérations de dépollution rendues nécessaires par la découverte de pollution sur le bien objet du présent acte, les mesures de gestion et de remise en état seront définies et mises en œuvre conformément à la méthodologie et aux exigences prévues par les articles L. 556-1 et suivants du Code de l'environnement.

Les parties entendent ainsi que la compatibilité de l'état du sol avec l'usage futur du terrain sera appréciée au sens de l'article L. 556-1 A du Code de l'environnement, soit « *comme la fonction ou la ou les activités ayant cours ou envisagées pour un terrain ou un ensemble de terrains donnés, le sol de ces terrains ou les constructions et installations qui y sont implantées* ».

L'ensemble des travaux, terrassements, excavations, transports, et interventions nécessaires seront définis en tenant compte des prescriptions méthodologiques applicables et viseront à rendre le site compatible avec l'usage futur contractuellement déterminé, sans danger ni inconvénient pour les intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 du Code de l'environnement.

À l'issue des travaux, le site ne devra plus présenter de risques **pour l'usage défini** au sens des articles L. 556-1 et suivants du Code de l'environnement.

Il est toutefois ici précisé que le **BENEFICIAIRE** pourra procéder à toute mesure de confinement préconisée permettant d'aboutir à une conformité du site au regard de l'usage projeté.

Les parties rappellent que l'usage projeté auquel il convient de se référer est celui visé au paragraphe « **USAGE DU BIEN** »

La présente clause s'applique même si la situation de fait n'entre pas dans le champ d'application obligatoire des articles L. 556-1 et suivants compte tenu de l'absence d'ICPE exploitée préalablement sur le site, les parties choisissant volontairement de s'y référer comme standard contractuel.

Conventions des parties sur l'état environnemental du site

1. Principes généraux

Le principe général régissant les relations entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** est le suivant :

- Entre la promesse de vente et la vente

Le **BENEFICIAIRE** assurera, sous sa seule responsabilité et à ses frais, sauf indemnisation dans les conditions visées aux présentes, la réalisation de l'ensemble des études environnementales, investigations, diagnostics et analyses de sols, ainsi que toute autre mesure technique ou administrative, rendue nécessaire en vue de la détermination des mesures de gestion et de dépollution du terrain objet des présentes, destinées à en permettre la compatibilité avec l'usage futur envisagé exclusivement.

Ces opérations devront être menées par le **BENEFICIAIRE** dans le délai de la présente promesse de vente.

Il est expressément convenu que le **BENEFICIAIRE** devra produire un plan de gestion environnementale, établi par une entreprise ou un bureau d'études compétent, faisant apparaître un coût global prévisionnel de dépollution et de mise en compatibilité du bien avec l'usage projeté exclusivement, n'excédant pas la somme forfaitaire, de **CINQ CENT MILLE EUROS (500.000,00 EUR) HORS TAXES**, seuil constituant une condition suspensive au seul bénéfice du **BENEFICIAIRE**,

lequel pourra seul renoncer à cette condition en décidant de poursuivre la vente malgré un coût supérieur

En cas de défaillance de la condition et sauf renonciation expresse, la présente promesse sera caduque sans indemnité **sauf à obtenir le remboursement des études réalisées dans les conditions visées ci-après au 2.1.**

Les parties reconnaissent que ce mécanisme d'indemnisation limitée se justifie en ce qu'il permet, en toute hypothèse, d'assurer au **PROMETTANT** une connaissance complète, fiable et documentée de l'état environnemental et de la situation réelle du terrain objet de la vente, et de garantir ainsi une parfaite transparence entre les parties sur la consistance et l'état du bien.

- **Signature de l'acte de vente et à compter de la vente**

À défaut de dépassement du plafond précité ou en cas de renonciation à la condition suspensive, la vente sera régularisée aux conditions stipulées au présent acte. Le **BENEFICIAIRE** conservera à sa charge exclusive les travaux dépollutions.

Il est en outre convenu qu'à compter de la vente, et en cas de découverte fortuite, dans le cadre des travaux réalisés par le **BENEFICIAIRE**, d'une pollution supplémentaire dont la gestion ferait excéder le plafond cumulé correspondant,

- soit au montant de CINQ CENT MILLE EUROS (500.000,00 EUR),
- soit au montant indiqué dans le plan de gestion accepté par le **BENEFICIAIRE** lors de la vente si celui-ci était supérieur, ledit montant alors augmenté de **CENT MILLE EUROS (100 000,00 €) HORS TAXES**,

le **BENEFICIAIRE** disposera de la faculté d'obtenir la résolution de la vente dans les conditions visées à l'article 2.2.

Ladite résolution s'opérant sans indemnité, ni recours, ni restitution de la part du **PROMETTANT** à quelque titre que ce soit, à l'exception toutefois de la restitution du prix de vente, en tant qu'effet légal de la résolution.

A titre d'illustration, si le plan de gestion fait apparaître un coût de dépollution de **CINQ CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (580.000,00 EUR) HORS TAXE** et que le **BENEFICIAIRE** ne sollicite pas la caducité de la promesse, le plafond s'élèvera ainsi à **SIX CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (680.000,00 EUR) HORS TAXE**.

Le tout dans les conditions visées dans ci-après au paragraphe « Mise en œuvre des principes. »

Il est en conséquence précisé que le **PROMETTANT** ne supportera, en aucun cas et sous aucun prétexte, ni directement ni indirectement, aucune autre charge, indemnité, contribution ou participation financière, de quelque nature que ce soit, au titre des opérations de dépollution, de gestion des terres ou de traitement des polluants, que celles expressément prévues au présent acte.

Les parties reconnaissent expressément que le prix de vente a été arrêté en considération de la charge intégrale, par le BENEFICIAIRE, des travaux de dépollution et de toutes les conséquences financières qui en découlent, de sorte

qu'aucune révision, indemnisation ou compensation ne pourra être sollicitée ultérieurement par le BENEFICIAIRE, à quelque titre que ce soit.

2. Mise en œuvre des principes

2.1. A compter de la signature de la promesse de vente et avant la vente

L'entreprise spécialisée mandatée par le **BENEFICIAIRE** établira, sur la base des études déjà réalisées, un plan de gestion environnementale du terrain objet des présentes. Ce plan devra exposer de manière complète les mesures techniques nécessaires à la mise en compatibilité du site avec **l'usage futur projeté, tel que défini au présent acte**, en conformité avec les exigences des articles L. 556-1 et suivants du Code de l'environnement.

Le plan devra préciser la nature, la portée et la durée des travaux à engager, les objectifs de dépollution poursuivis, les prescriptions réglementaires à respecter, ainsi que l'ensemble des actions requises, y compris les éventuelles mesures de confinement, de surveillance ou de servitudes environnementales.

Ce document devra comporter une évaluation financière exhaustive et précise du coût total prévisionnel de la mise en œuvre de l'ensemble des opérations envisagées, tous frais, honoraires, études, contrôles, travaux et taxes compris.

Il est expressément stipulé que ce coût prévisionnel global ne devra pas excéder la somme de **CINQ CENT MILLE EUROS (500.000,00 EUR) HORS TAXES**, sauf si le BENEFICIAIRE renonce à la condition suspensive.

Il est ici rappelé que le site n'a pas supporté d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et n'est pas situé en Secteur d'Information sur les Sols (SIS). Par suite, ce plan de gestion ne nécessite pas l'intervention, le concours ou la validation de l'autorité administrative.

Dans l'hypothèse où le montant total estimé des opérations de dépollution excéderait ce plafond, la présente promesse deviendra caduque sans indemnité sur notification du rapport au **PROMETTANT** par le **BENEFICIAIRE** sauf décision expresse et écrite du **BENEFICIAIRE** de poursuivre la vente nonobstant ce dépassement.

Le **BENEFICIAIRE** pourra toutefois solliciter le remboursement des seuls frais d'études strictement engagés et justifiés à la condition impérative qu'il transmette au **PROMETTANT**, de manière concomitante et complète, un dossier justificatif intégral comprenant notamment : l'intégralité des études réalisées, les devis acceptés, les factures correspondantes, les preuves de règlement effectif desdites factures, ainsi que, le cas échéant, tous les documents réglementaires ou administratifs afférents, tels que les bordereaux de suivi de déchets (BSD), autorisations ou attestations requises dans le cadre des investigations menées.

Le remboursement éventuel par le **PROMETTANT** n'interviendra qu'à la condition expresse que ce dossier soit complet et conforme, à l'exclusion de toute demande partielle, incomplète ou non justifiée.

Sous réserve du strict respect de ces conditions, le remboursement interviendra dans un délai maximum de VINGT (20) jours ouvrés à compter de la réception dudit dossier par le **PROMETTANT**.

Dans l'hypothèse inverse où le coût total estimé est inférieur ou égal au plafond contractuel ou si le **BENEFICIAIRE** renonce à la condition suspensive, la vente sera régularisée selon les termes stipulés aux présentes.

Le plan de gestion devra être communiqué au **PROMETTANT** au plus tard trente (30) jours ouvrés avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique de vente.

2.2. Pollution découverte postérieurement à la vente

Dans l'hypothèse où, postérieurement à la signature de l'acte authentique de vente et au cours des travaux de construction entrepris par le **BENEFICIAIRE** sur le **BIEN**, une pollution jusqu'alors inconnue viendrait à être découverte, les parties conviennent de soumettre cette situation à une expertise confiée à un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, conformément au référentiel en vigueur établi par le ministère en charge de l'environnement (norme NF X 31-620 ou équivalent).

2.2.1. Notification

Le **BENEFICIAIRE** devra notifier par écrit au **PROMETTANT** la découverte de la pollution, **dans un délai maximal de quinze (15) jours ouvrés** à compter de ladite découverte, par lettre recommandée avec accusé de réception, accompagnée de tout élément factuel ou technique permettant d'en établir la nature, la localisation, et les circonstances de découverte.

À défaut de notification dans ce délai, **le BENEFICIAIRE sera réputé avoir renoncé à toute demande de résolution de l'acte à l'encontre du PROMETTANT** au titre de ladite pollution, ce qu'il accepte expressément.

Il est expressément convenu qu'en cas de pollution découverte postérieurement à la vente, aucune demande de résolution ne pourra être sollicité si la découverte intervient plus de SIX (6) mois après le démarrage effectif du chantier de construction du BENEFICIAIRE, défini comme la date de début des travaux figurant dans la déclaration d'ouverture de chantier ou tout autre document équivalent.

Toute pollution découverte au-delà de ce délai sera intégralement prise en charge par le BENEFICIAIRE, sans recours contre le PROMETTANT et sans possibilité de solliciter la résolution de l'acte de vente.

2.2.2. Désignation du bureau d'études

Dans un délai de quinze (15) jours suivant la réception de la notification, les parties se concerteront pour convenir d'un commun accord du nom d'un bureau d'études certifié.

À défaut d'accord dans ce délai, la désignation du bureau d'études sera effectuée par le Président du Tribunal judiciaire territorialement compétent, statuant à la demande de la partie la plus diligente.

2.2.3. Mission du bureau d'études – résolution de la vente

Le bureau d'études ainsi désigné aura pour mission :

- de constater la réalité, l'étendue, la localisation et la nature de la pollution découverte ;
- de déterminer si cette pollution rend le **BIEN** incompatible avec l'usage projeté ci-dessus visé au sens des articles L. 556-1 et suivants du Code de l'environnement ;

- de formuler, le cas échéant, les préconisations techniques nécessaires à la mise en compatibilité du terrain avec l'usage prévu exclusivement ;
- d'estimer le coût des mesures préconisées, de façon détaillée, poste par poste.

Il remettra un rapport circonstancié aux deux parties.

2.2.4. Effets du rapport

Le rapport du bureau d'études fera foi entre les parties. Il constituera le fondement unique de toute décision relative à la poursuite des travaux, à la mise en œuvre éventuelle de mesures de dépollution par **BENEFICIAIRE**, dans la limite du montant fixé à l'article 1 ou de la décision de résoudre la vente.

Toute contestation du rapport devra être notifiée par l'une des parties à l'autre dans un délai de quinze (15) jours à compter de sa réception, à peine d'irrecevabilité, et donnera lieu, en cas de désaccord persistant, à la saisine d'un expert judiciaire dans les conditions prévues par les articles 232 et suivants du Code de procédure civile.

Le rapport établi par le bureau d'études devra expressément préciser si le coût estimé des mesures de dépollution préconisées est susceptible de rester :

- soit dans la limite d'une enveloppe globale de **CINQ CENT MILLE EUROS (500 000,00 €) HORS TAXES**, lorsque le plan de gestion établi avant la vente n'a pas excédé ce montant et que la vente est intervenue sans renonciation à la condition suspensive.
- soit, dans l'hypothèse où le **BENEFICIAIRE** a expressément renoncé à cette condition suspensive, dans la limite d'une enveloppe globale correspondant au montant indiqué dans le plan de gestion accepté par le **BENEFICIAIRE** lors de la vente, augmenté d'une somme forfaitaire de **CENT MILLE EUROS (100 000,00 €) HORS TAXES**.

Ce solde s'entend du montant restant mobilisable au titre du plafond contractuel, après déduction des sommes déjà engagées ou exposées par le **BENEFICIAIRE** préalablement à la vente, notamment au titre des études, diagnostics, rapports techniques ou travaux de dépollution réalisés en vue de la mise en compatibilité du terrain avec l'usage contractuel.

À défaut pour le **BENEFICIAIRE** de prendre expressément l'engagement de supporter le dépassement, ou en cas de refus de sa part, il pourra notifier au **PROMETTANT**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sa décision de résoudre la vente. Cette résolution interviendra alors de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre. Le **BENEFICIAIRE** assumera la charge exclusive des frais de l'acte authentique constatant la résolution.

En cas de résolution de la vente, le **BENEFICIAIRE** devra transmettre au **PROMETTANT**, dans un délai de trente (30) jours, l'ensemble des documents relatifs aux études ou travaux réalisés sur le terrain, qu'ils aient ou non porté sur la dépollution.

En cas de résolution, le **BENEFICIAIRE** devra en outre remettre le terrain dans un état de sécurité satisfaisant pour les personnes, notamment en procédant à tout comblement de fouilles, tranchées ou excavations éventuellement ouvertes, et plus généralement à toute mesure nécessaire pour éviter tout risque d'accident.

3. Information du **BENEFICIAIRE** – non prise en charge de la pollution par le **PROMETTANT**

Le **BENEFICIAIRE** renonce expressément et irrévocablement à toute action, demande, réclamation, indemnité ou recours, de quelque nature que ce soit, à l'encontre du **PROMETTANT**, que ce soit sur le fondement contractuel, extra-contractuel, légal, notamment en application des articles 1246 et suivants du Code civil, des articles L. 125-7, L. 514-20, L. 556-1 et suivants du Code de l'environnement, ou de toute autre disposition légale relative à la pollution ou à la responsabilité environnementale.

Le **PROMETTANT** ne pourra en aucun cas être recherché ni tenu responsable, à quelque titre que ce soit, au titre de la présence, de la persistance ou de la découverte, même fortuite, d'une pollution affectant le bien objet des présentes, que celle-ci soit constatée avant ou après la vente.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICTION

Le **PROMETTANT** garantira le **BENEFICIAIRE** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **PROMETTANT** 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 le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **BENEFICIAIRE** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUSSANCE

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **PROMETTANT** s'obligera, 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.

SERVITUDES

Le **BENEFICIAIRE** profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **PROMETTANT** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme,
- ne pas avoir connaissance de faits ou actes tels qu'ils seraient de nature à remettre en cause l'exercice de servitude relatée aux présentes.

ETAT DU BIEN

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

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

Il n'aura aucun recours contre le **PROMETTANT** 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 **PROMETTANT** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si le **BENEFICIAIRE** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.

Toutefois, le **PROMETTANT** 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.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux. Le **BENEFICIAIRE** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

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

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

Le **BENEFICIAIRE** réglera au **PROMETTANT** par la comptabilité de l'office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminés par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement est définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle des taxes foncières pour l'année en cours.

ASSURANCE

Le **BENEFICIAIRE**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confèrera à cet effet mandat au **PROMETTANT**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la signature de l'acte authentique.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

- Urbanisme

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont une copie est annexée aux présentes a été délivré sous le numéro CU 021 231 25 04600, le 25 novembre 2025.

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

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

Les parties :

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction, aucune rénovation et aucun travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances n'ont été effectués dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Termites

Le **PROMETTANT** 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.

Mérule

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.

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

Le **PROMETTANT** 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.

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 bâties situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes. Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

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

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

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

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **BENEFICIAIRE** fait son affaire personnelle du raccordement au réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Le **BENEFICIAIRE** déclare que ledit état lui a été remis préalablement aux présentes.

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 125-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **PROMETTANT** 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.

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 visée dans l'état des risques et pollution.

En ce qui concerne l'état du site et la pollution il est ici fait renvoi aux paragraphes « Protection de l'environnement » et « Pollution ».

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **PROMETTANT** indique ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tel à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts dès lors qu'elle n'exerce pas son activité dans les mêmes conditions juridiques qu'un opérateur économique privé et qu'elle agit en tant qu'autorité publique, dans le cadre de ses politiques démographique et urbanistique.

Fiscalité – engagement de construire

De son côté, le **BENEFICIAIRE** déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique et agir en tant que tel ;
- **prendre l'engagement, de construire** dans les quatre ans de la présente vente, un ou plusieurs bâtiments d'une surface totale de plancher minimum de 7000m², dans les conditions prévues par l'article 1594-0 G A III du Code général des impôts.

Les travaux ont l'objet et la consistance suivants : réalisation d'un ou plusieurs bâtiments d'une surface totale de plancher minimum de 6150m², **à usage d'ateliers, locaux d'activité, cuisine centrale, stockage et tertiaire.**

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

Les présentes sont exonérées du droit proportionnel d'enregistrement, ainsi que prévu au I du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts. Elles sont soumises sur cette partie au droit fixe d'enregistrement aux termes de l'article 691 bis du Code général des impôts.

Le **BENEFICIAIRE** devra justifier de l'achèvement des travaux au moyen d'une déclaration spéciale à déposer au service des impôts dans le mois de celui-ci.

Si l'engagement n'est pas respecté à son échéance, le **BENEFICIAIRE** sera redevable des droits dont il a été dispensé ainsi que de l'intérêt de retard.

Le **BENEFICIAIRE** pourra toutefois substituer à son engagement de construire l'engagement de revendre prévu à l'article 1115 du Code général des Impôts, la revente de la partie concernée devant avoir alors lieu dans les cinq années des présentes.

Le **BENEFICIAIRE**, en sa qualité d'assujetti habituel, effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès du service des impôts des entreprises de DIJON.

PLUS-VALUES

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation sur les plus-values immobilières, le **PROMETTANT** n'étant ni une personne physique ni une personne morale de droit privé.

FACULTE DE SUBSTITUTION

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

Les présentes n'entrant pas dans le champ d'application de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.

Le **BENEFICIAIRE** devra informer le **PROMETTANT** de l'exercice de cette substitution.

En cas d'exercice de la substitution, les sommes avancées par le **BENEFICIAIRE** ne lui seront pas restituées, il devra faire son affaire personnelle de son remboursement par le substitué.

Le **BENEFICIAIRE** restera solidairement débiteur avec son substitué de toutes sommes que celui-ci pourra devoir au **PROMETTANT** en exécution des présentes.

Cette faculté de substitution pourra être exercée jusqu'à l'extinction de la présente promesse, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- Le présent avant-contrat obligera le **PROMETTANT** et la personne substituée dans tous ses termes, tant civils que fiscaux. La substitution ne pourra en aucune mesure modifier l'économie des présentes, à défaut elle serait considérée comme inopérante vis-à-vis du **BENEFICIAIRE** originaire.
- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du **BENEFICIAIRE** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

OBLIGATION DE GARDE DU PROMETTANT

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**, le **BIEN**, et le cas échéant les **MEUBLES**, tels qu'ils sont sus-désignés demeureront sous la garde et possession du **PROMETTANT** qui s'y oblige.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

POUVOIRS ET AUTORISATIONS

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** les autorisations ci-après, pendant toute la durée de la présente promesse, savoir :

- la faculté de pénétrer sur l'Immeuble afin d'effectuer ou faire effectuer toutes études et travaux préalables à l'aménagement et à la construction tels que relevés, mesurages, études de sol, sondages, etc. ... Dans ce but, il pourra installer sur l'Immeuble le matériel nécessaire.
- l'autorisation de procéder à toute demande en vue d'obtenir un permis de construire, ou permis de construire modificatif correspondant aux caractéristiques de la construction faisant l'objet de la condition suspensive susvisée. Cette autorisation porte tant sur la demande initiale qui devra être déposée par le **BENEFICIAIRE** mais également pour toutes demandes de permis modificatifs qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'opération de construction.
- l'autorisation de procéder à l'affichage sur l'Immeuble des autorisations administratives obtenues.

Les autorisations qui précèdent sont conférées au **BENEFICIAIRE** à la condition expresse qu'il demeure responsable des dommages qui pourraient être causés à l'occasion de leur exercice (et pour lesquels il devra contracter toutes assurances) sans que le **PROMETTANT** puisse être recherché ni inquiété.

Le **BENEFICIAIRE** devra, en cas de non réalisation de la Promesse, remettre à ses frais les lieux en leur état initial.

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE

Si un sinistre quelconque frappait le **BIEN** durant la durée de validité des présentes, les parties conviennent que le **BENEFICIAIRE** aura la faculté :

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

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait alors être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inhabitable ou impropre à son exploitation. Le **PROMETTANT** indique que le **BIEN** est assuré et qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la compagnie assurant le **BIEN**.

CONDITION DE SURVIE DU BENEFICIAIRE

En cas de dissolution judiciaire du **BÉNÉFICIAIRE** avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

PROVISION SUR FRAIS

Le **BÉNÉFICIAIRE** verse ce jour au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de QUATRE CENTS EUROS TOUTES TAXES COMPRISSES (400,00 EUR T.T.C.). Cette somme est constituée des honoraires de conseils et de rédaction des présentes DEUX CENTS SOIXANTE QUINZE EUROS TOUTES TAXES COMPRISSES (275,00 EUR T.T.C.) – à cet égard, le **BÉNÉFICIAIRE** reconnaît que les présentes constituent une convention d'honoraires telle que prévue par l'article L. 444-1 du Code de commerce, dont les conditions de forme et de fond ont été respectées – ainsi que d'une première provision au titre des débours engagés et à engager sur laquelle le **BÉNÉFICIAIRE** autorise le notaire soussigné à effectuer tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais d'enregistrement des présentes soit CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR), de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

En cas de non-réalisation des présentes, sauf en cas de rétractation dans les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BÉNÉFICIAIRE** restera redevable des honoraires et débours prévus ci-dessus qui pourront, le cas échéant, être prélevés sur l'indemnité d'immobilisation avant restitution, ainsi que le **BÉNÉFICIAIRE** y consent dès à présent.

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le **BÉNÉFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du **BIEN**.

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

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

En conséquence, le **BENEFICIAIRE** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

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 rédacteur des présentes 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.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un évènement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les évènements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulte ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est

définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

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 Electronique 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 délégataire, 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 : dpo.not@adnov.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 sur trente et un pages

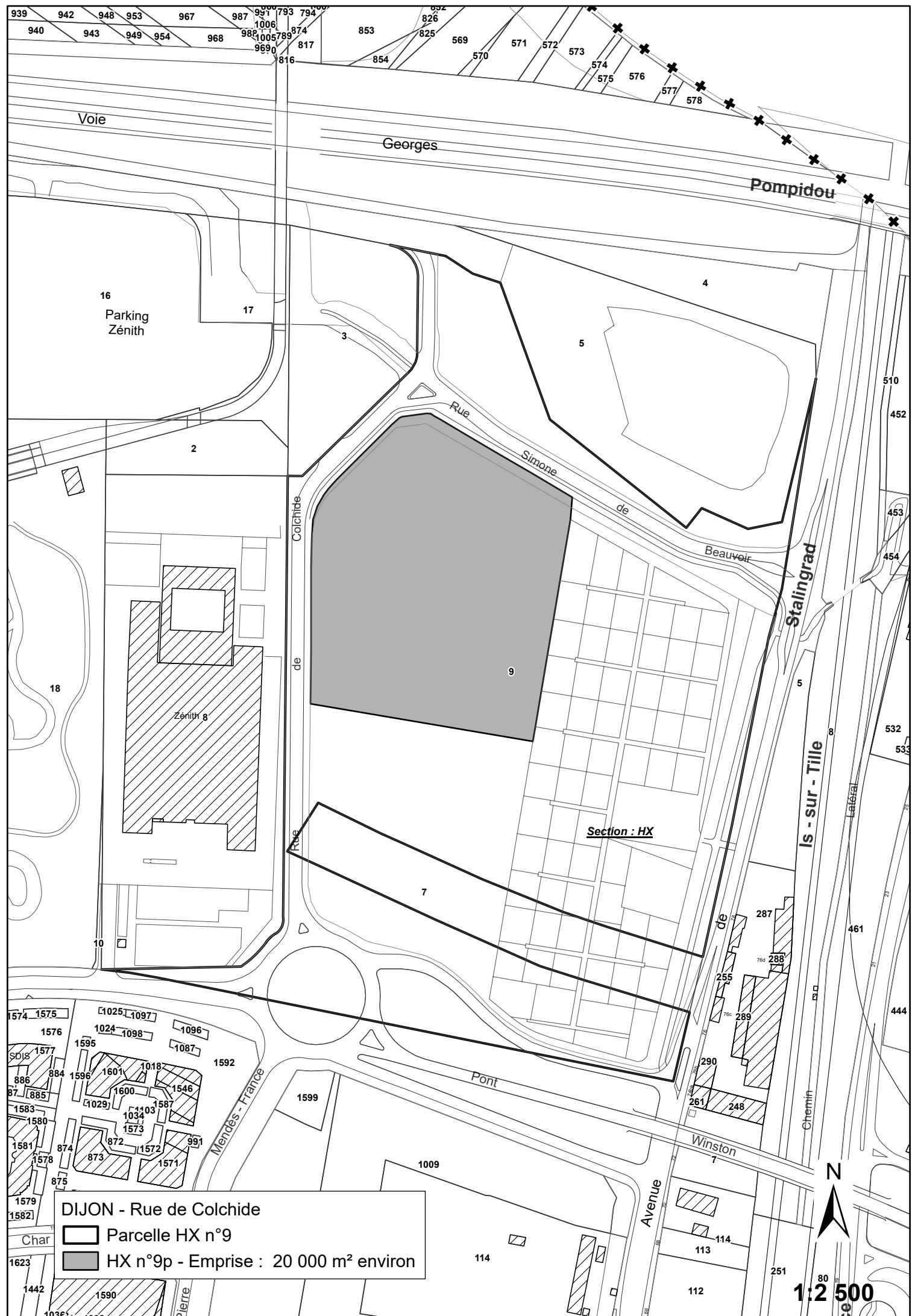
Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.



Direction Générale des Finances Publiques

Le 3 septembre 2025

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

Pôle d'évaluation domaniale de Dijon

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

25 rue de la Boudronnée
21 000 DIJON

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

à

POUR NOUS JOINDRE

Commune de Dijon

Affaire suivie par : Clément BOUVOT

Courriel : clement.bouvet@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 80 59 59 52

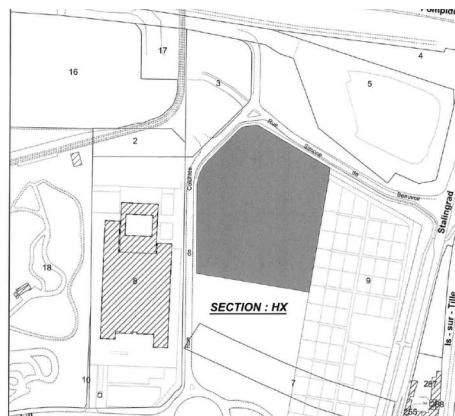
Réf DS:25442554

Réf OSE : 2025-21231-54057

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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

terrain grisé :



Nature du bien :

Grand terrain à bâtir

Adresse du bien :

Rue de Colchide, 21 000 DIJON

Valeur vénale hors taxe et hors droits : 2 420 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 10%

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Commune de Dijon

Affaire suivie par : Madame Line Barbier, directrice du service foncier

2 - DATES

de consultation :	21/07/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	17/09/2025
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	28/07/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

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

3.2. Nature de la saisine

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

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession d'un grand terrain à bâtir appartenant à la commune de Dijon, en vue de l'implantation du siège et des activités d'une entreprise d'insertion.

Le prix négocié est de 115€ HT/m² de terrain.

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

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Dijon est une commune de 160 000 habitants environ (donnée 2022), Préfecture du département de la Côte d'Or et chef-lieu de la région Bourgogne-Franche-Comté.

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

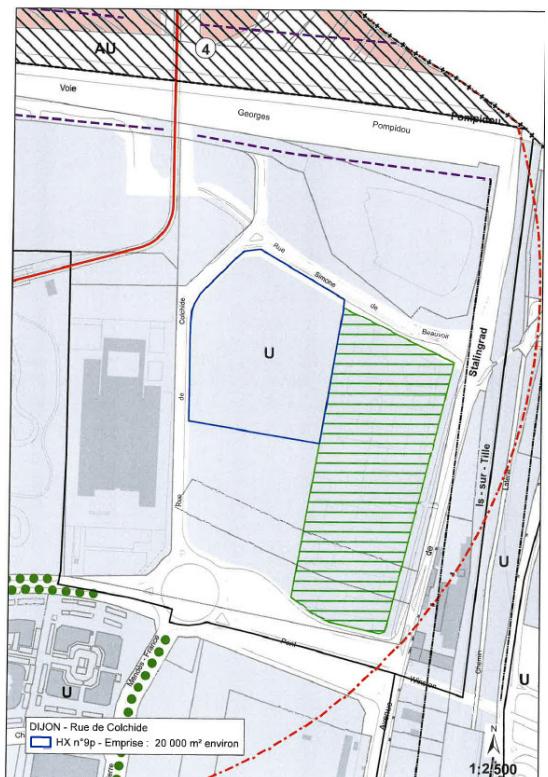
Le bien est situé au nord de la partie urbanisée de Dijon, dans le quartier de la Toison d'Or. Il fait face au Zénith de Dijon, dans un secteur composé d'équipements, de commerces (centre commercial régional), et d'entreprises (Parc tertiaire de la Toison d'or). Des jardins familiaux jouxtent la portion Est du bien. La rocade de Dijon est située à proximité, ainsi que le tramway.

Situation à l'angle de la rue de Colchide et de la rue Simone de Beauvoir. Réseaux divers estimés à proximité (zone U).

Terrain ceint de rouge :



Terrain ceint de bleu :



4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie (m ²)
<i>DIJON</i>	<i>HX 9</i>	<i>LA TOISON D'OR</i>	<i>80 256</i>

Le terrain à évaluer est issu de la parcelle précitée, et présente une contenance de l'ordre 20 000 m² selon le consultant. Il s'agit de la parcelle HX 9p (*subdivision non enregistrée au cadastre*).

4.4. Descriptif

Terrain à bâtir d'une superficie retenue pour l'évaluation de 20 000 m², de forme plutôt régulière, en nature actuelle de friche.

4.5. Surfaces du bâti

Néant

Les constructions projetées sont les suivantes :

Programme d'environ 6 150 m² de SDP (surface de plancher), dont 1 300 m² d'ateliers et locaux industriels, 900 m² de locaux de cuisine centrale, 600 m² de stockage, 450 m² de locaux d'activités et 2 900 m² de locaux tertiaires et supports. Soit un coefficient d'occupation de l'ordre de 0,31 (6150 m² SDP/20 000 m² de terrain)

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Dijon

5.2. Conditions d'occupation

Bien libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLUi-HD adopté le 19/12/2019, zone U (urbaine)

Fonctions urbaines : mutation : ces secteurs correspondent aux tissus d'entrées de villes orientés principalement vers l'activité et pour lesquels une évolution vers un tissu mixte, comprenant de l'habitat, est souhaitée.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet

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

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

La méthode du bilan promoteur ne sera pas utilisée car les constructions édifiées sur le terrain n'ont pas vocation à être vendues.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFiP et critères de recherche – Termes de comparaison (TC)

L'étude de marché porte sur les cessions récentes de terrains à bâtir à vocations économiques (c'est-à-dire accueillant des bureaux, des commerces, des activités économiques), situés à Dijon et dans un rayon de 10 km alentour, d'une superficie comprise entre 5 000 m² et 35 000 m². Sources : Estimer un bien, BNDP.

TC n°	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Commentaire
1	2104P01 2024P19862	540//AE/522//AE/ 526//AE/529//AE/ 531//AE/519//	SAINT- APOLLINAIRE	ES LONGENES	28/10/2024	10 944	3 190 000	291	Terrain à bâtir : îlots 5 et 6 du nouveau lotissement à dominante tertiaire (bureaux et assimilés dans le secteur de la santé) « Les Longènes ». SDP max de 15 200 m ² . Prix HT. Coefficient d'occupation de 1,38
2	2104P01 2025P00547	540//AE/ 490//540//AE/493// ...	SAINT- APOLLINAIRE	ES LONGENES	23/12/2024	8 193	1 055 600	129	Terrain à bâtir : îlot n°4 du nouveau lotissement à dominante tertiaire (bureaux et assimilés dans le secteur de la santé) Pour construction d'un centre de dialyse. SDP max de 5800 m ² . Prix HT. Coefficient d'occupation de 0,70
3	2104P01 2023P01734	540//ZM/270//ZM/ 279//	SAINT- APOLLINAIRE	PIECE AU POIRIER	09/01/2023	13 081	654 050	50	Terrain à bâtir dans l'Ecoparc Dijon-Bourgogne. Lot A24. Achat par une entreprise, construction d'une usine. SDP max de 5500 m ² . Prix HT. Coefficient d'occupation de 0,42
4	2023P18408	AI 42 / AI 53	CHEVIGNY- SAINT- SAUVEUR	2 RUE DE LA FONDERIE	22/09/2023	6 695	350 000	52	Terrain à bâtir en zone de type industrielle . Prix HT. SDP max non mentionnée
5	2104P01 2021P19930	171//ZC/707//ZC/ 712//ZC/697//ZC/ 701//	CHEVIGNY- SAINT- SAUVEUR	EN GRIVOT	09/09/2021	10 038	843 360	84	Terrain à bâtir pour locaux commerciaux en lotissement récent. Lot 6b. SDP max de 6000 m ² . Prix HT. Coefficient d'occupation de 0,59
								moyenne	121
								médiane	84

Il n'a pas été recensé de terme de comparaison à Dijon. À noter également que les superficies des termes de comparaison sont toutes plus petites que celle du bien à évaluer.

La moyenne et la médiane ressortent respectivement à hauteur de 121€/m² et 84€/m² pour des valeurs s'échelonnant de 50€/m² à 291€/m².

Le TC n°1 apparaît très élevé comparé aux autres TC. Toutefois, si l'on calcule le prix/m² SDP, celui-ci ressort à 210€/m² SDP (3 190 000 / 15 200), proche du prix/m² SDP du TC n°2 qui est de 182€/m² (1 055 600 / 5800).

Le TC n°1 sera donc conservé.

Les TC qui abritent des locaux de type « bureaux et assimilés » (TC n°1 et n°2) sont davantage valorisés que les TC qui accueillent des locaux industriels ou commerciaux (TC n°3, 4 et 5). Ces derniers sont en outre plus éloignés de Dijon et situés dans des zones d'activités ou industrielles. Il pourra donc être retenu une valeur supérieure aux 3 derniers TC.

Les TC n°1 et 2 sont situés dans une zone à dominante tertiaire (bureaux et assimilés, dans le secteur de la santé). Cette zone, en cours d'aménagement, située sur la commune de Saint-Apollinaire, est toute proche de Dijon.

Il est à noter que le bien à évaluer ne sera pas constitué uniquement de bureaux mais également d'ateliers, locaux industriels, stockage, cuisine centrale.

Pour déterminer la valeur vénale du bien, il sera utilisé le critère du prix/m² de terrain. En effet, le prix /m² SDP est utilisé pour les terrains destinés uniquement à l'habitation ou aux bureaux. Dans le présent cas, comme évoqué supra, les constructions sont diverses.

En fine il pourra être retenu la valeur moyenne de l'étude, plus haute que la valeur médiane, afin de :

- prendre en compte la nature diverse des constructions à édifier sur le terrain (moyenne des TC accueillant des natures diverses de constructions)
- valoriser la situation plus centrale du bien eu égard à l'ensemble des termes de comparaison et ainsi prendre en compte les commodités à proximité (centre commercial, tramway, axes routiers)

Valeur retenue : 121€/m²

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP – autres évaluations du service

Néant

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

La valeur vénale unitaire est arrêtée à 121€/m².

Soit une valeur vénale de :

$$121\text{€}/\text{m}^2 \times 20\,000\text{ m}^2 = 2\,420\,000\text{€}$$

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE MARGE D'APPRÉCIATION

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

La valeur vénale du bien est arbitrée à 2 420 000€.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 2 178 000€ (soit 108,90€/m²).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

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

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

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

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

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

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

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

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

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

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

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

Pour la Directrice et par délégation,



Armelle BURDY
Directrice du pôle gestion publique