

L'AN DEUX MILLE SEIZE

du Correspondant à la Protection des Données désigné par l'office : cpd-adsn@notaires.fr.

Maître Boris MUGNERET Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "Jacques LAUREAU, Philippe CLÉON, Boris MUGNERET, Thierry LAUREAU et Mathieu PÉRON, Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial à DIJON, 23 rue Jacques Cellier, soussigné,

Avec la participation de **Maître Olivier HERRNBERGER**, Notaire à ISSY LES MOULINEAUX, 6 rue André Chénier, assistant le BENEFCIAIRE,

A reçu le présent acte authentique contenant **PROMESSE UNILATERALE DE VENTE** à la requête de :

La VILLE DE DIJON, département de la Côte d'Or, identifiée sous le numéro SIREN 212 102 313.

Dénommée ci-après "**Le PROMETTANT**".

D'UNE PART

Et la Société dénommée **EIFFAGE AMENAGEMENT**, Société par actions simplifiée au capital de du Correspondant à la Protection des Données désigné par l'office : cpd-adsn@notaires.fr. €, dont le siège est à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140), 11 place de l'Europe, identifiée au SIREN sous le numéro du Correspondant à la Protection des Données désigné par l'office : cpd-adsn@notaires.fr. et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES.

Dénommée ci-après "**Le BENEFCIAIRE**".

D'AUTRE PART

PRESENCE – REPRESENTATION

1° Le PROMETTANT

La VILLE DE DIJON est représentée par :

Monsieur Georges MAGLICA, Adjoint au Maire de Dijon, délégué aux finances et aux affaires juridiques,

Agissant en vertu d'un arrêté municipal du 11 août 2015, déposé en Préfecture de la Côte d'Or le 19 août 2015, et spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal de DIJON, en date du ++++ 2015, déposée en Préfecture de la Côte d'Or le ++++ 2015, dont une copie conforme est demeurée ci-annexée (annexe 1).

2° Le BENEFCIAIRE

La Société dénommée EIFFAGE AMENAGEMENT est représentée à l'Acte par [♦], agissant conformément au pouvoir n°[♦] en date du [♦] qui lui a été accordé par Monsieur Michel GOSTOLI, Président de la Société EIFFAGE CONSTRUCTION, fonction à laquelle il a été nommé en vertu d'une assemblée générale du 8 octobre 2008 sans limitation de durée.

Ladite société EIFFAGE CONSTRUCTION agissant en sa qualité de Présidente de la société EIFFAGE AMENAGEMENT, fonction à laquelle elle a été nommée en vertu d'une assemblée du 10 août 2012 (annexe 2).

INTERDICTION DE SUBSTITUER

Il est expressément convenu que le BENEFCIAIRE ne pourra :

- ni se substituer une personne physique ou morale de son choix,
- ni céder ses droits à qui que ce soit.

A l'exception d'une substitution au profit d'une société filiale à 100 % de EIFFAGE AMENAGEMENT ou de EIFFAGE CONSTRUCTION.

De son côté, la Ville de DIJON pourra se substituer L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITES DE COTE D'OR pour les obligations constituées aux présentes en ce qu'elles portent sur le transfert de propriété des Biens au BENEFCIAIRE. En revanche, toutes les autres obligations résultant tant des présentes que de l'appel à manifestation d'intérêt continueront de peser personnellement sur la Ville de DIJON. Par ailleurs, la Ville de DIJON restera garante du respect par L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITES DE COTE D'OR des obligations stipulées aux présentes.

Préalablement aux présentes, les Parties ont exposé ce qui suit:

EXPOSE

1. Contexte de la promesse

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

Le projet de création de la Cité de la Gastronomie a été publiquement exposé dès le 19 novembre 2010 lors la conférence de presse annonçant l'inscription du « repas gastronomique des Français » au patrimoine de l'humanité. C'est à cette occasion qu'ont été définies les modalités de l'appel à projets en vue de la création de la Cité de la Gastronomie. La création de la Cité de la Gastronomie devient ainsi une des principales mesures de ce titre attribué à la France par l'UNESCO.

À cette occasion, un appel à manifestation d'intérêt en direction des collectivités territoriales en vue de la création de la Cité de la Gastronomie a été lancé par la MFPCA.

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

Le 16 juillet 2012, la MFPCA a reçu six dossiers de candidatures - Beaune, Dijon, Lyon, Paris-Rungis, Tours et Versailles - à la création d'une Cité de la Gastronomie. Le 19 juin 2013 à la suite de ce dépôt de candidature Tours, Lyon, Dijon et Paris-Rungis ont été retenues pour créer plusieurs cités de la gastronomie dont chacune aura une thématique spécifique à assurer.

L'objectif thématique du projet de Dijon est de constituer un pôle de référence en matière de valorisation et de promotion de la culture de la vigne et du vin Après le succès de sa candidature, le conseil municipal du Dijon a lancé le 24 juin un appel à manifestation d'intérêt. Cet AMI avait pour objet de confier à son lauréat la cession du foncier avec

charges.

Eiffage Aménagement et Eiffage Immobilier ont été désignées, le 14 décembre 2014, lauréats par la ville de Dijon de cette consultation pour la réalisation de la Cité Internationale de la Gastronomie de Dijon.

2. Présentation du Projet du BENEFCIAIRE – Le quartier de la Cité Internationale de La Gastronomie et du Vin

Le terrain est encadré au Sud-Est par la rue de l'Hôpital, au Nord-Est par la rue du Faubourg Raines, au Nord-Ouest par l'avenue de l'Ouche et enfin par la rivière "l'Ouche" au Sud-Ouest.

L'ancien site hospitalier connu sous le nom de l'« Hôpital Général », composé de 34 bâtiments, est la propriété du Centre Hospitalier Régional de Dijon.

L'ambition première du projet de la Cité Internationale de la Gastronomie et du Vin est d'utiliser les ressources qu'offre le site de l'hôpital de Dijon pour faciliter sa reconversion. Ainsi, pour s'inscrire dans l'histoire du lieu, l'offre de programmation prévoit la reconversion de bâtiments classés et inscrits au titre des monuments historiques, complété par la réalisation de constructions neuves, l'ensemble totalisant environ 70.000 m² de surface de plancher.

2.1 Site réhabilité – la Cité Internationale de la Gastronomie et du Vin

La portion de 3 ha correspondant à la partie la plus ancienne de l'hôpital général habitera la partie d'exposition et les différentes composantes connexes (commerces, restauration, hébergement, etc.). Ainsi, il y est envisagé :

- Un pôle exposition, formation et conférences.

Le pavillon d'exposition sera conçu comme un espace de découverte, de divertissement, de transmission des connaissances et des savoir-faire sur le thème du patrimoine culinaire et viticole français et international, auprès du grand public.

Le pavillon formation mêlera expériences ludiques, propositions de cours, de stages et des formations.

Le pavillon-conférence comportera des salles de réunions modulables, des salles de réception d'exception afin accueillir tant les événements professionnels que privés.

- Un pôle restauration, commerces et artisanat

Cet espace s'apparentera à différentes cellules commerciales de petite taille. Cette espace sera en lien directement avec le pôle formation exposition, formation et conférence pour former ainsi la Cité Internationale de la Gastronomie et du Vin.

Une partie du pôle restauration, commerce et artisanat sera liée à l'écoquartier ainsi qu'à la présence du cinéma.

- Un pôle cinématographique

Le pôle cinéma complètera l'offre de culture et de loisirs de la Cité. Une programmation grand public et une programmation Art et Essais pourront être proposées.

- L'Hôtel 4

Cet hôtel aura un positionnement haut de gamme et participera à l'offre d'hébergement à proximité de la CIGV afin d'accueillir les visiteurs nationaux et internationaux.

- Les logements réhabilités

Le Projet du BENEFCIAIRE pourrait être complété du Centre d'Interprétation de l'architecture et du patrimoine / Plateforme touristique.

La Ville de Dijon est labellisée Ville d'Art et d'Histoire par le ministère de la Culture, le classement des Climats du vignoble de Bourgogne par l'UNESCO en 2015 vient également renforcer le caractère sauvegardé du centre-ville historique. Le CIAP de Dijon présente, sous la forme d'une collection permanente, l'histoire de l'urbanisme et de l'architecture de la ville. Le CIAP de Dijon sera un lieu d'accueil pour des conférences et des ateliers pédagogiques et pourra également accueillir et orienter les visiteurs via une plateforme de l'office du tourisme.

2.2 Les logements neufs - l'écoquartier

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

- Accession sociale
- Accession libre
- Locatifs Sociaux (à hauteur de 30 % minimum de la Surface de plancher totale de logements)
- Résidence étudiants
- Résidence sénior
- Résidence de tourisme.

TERMINOLOGIE

Il est convenu que les termes ci-après, dès lors qu'ils seront précédés d'une majuscule, auront dans le présent contrat le sens suivant :

"**Acte**" ou "**Promesse**" désigne le présent acte de promesse unilatérale de vente et toutes ses Annexes ;

"**Acte de Vente**" désigne l'acte notarié qui constatera la Vente, si celle-ci a lieu ;

"**Annexe(s)**" désigne la ou les annexes au présent Acte, lesquelles forment avec ce dernier un tout indissociable ;

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

"**BENEFICIAIRE**" ou "**ACQUEREUR**" désigne la société EIFFAGE AMENAGEMENT ou la société spécifique à l'opération qu'EIFFAGE AMENAGEMENT substituera dans le bénéfice du présent Acte dans les conditions prévues ci-dessus ;

"**BIEN**" ou "**BIENS**" désigne les biens et droits immobiliers objet de la Promesse ;

"**Condition(s) Suspensive(s)**" désigne une ou les conditions suspensives stipulées à l'Article 10 ;

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

S'agissant des permis d'aménager et des permis de construire, cette condition sera réputée réalisée, sous réserve que son pétitionnaire n'ait pas reçu notification d'un recours, par l'obtention d'une attestation de non-retrait et non-recours délivrée par l'autorité compétente (maire ou préfet) après expiration du délai de retrait ou, si cette date est postérieure, 15 Jours après l'expiration du délai de recours augmenté du délai de notification de l'article R. 600-1 du code de l'urbanisme.

"Délai" désigne le délai pendant lequel le **BENEFICIAIRE** pourra, selon les modalités prévues à l'Article 7.1, lever l'option d'achat conférée par la présente Promesse,

"EPFL" désigne L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITES DE COTE D'OR, plus amplement désigné ci-dessus,

"Frais" désigne la contribution de sécurité immobilière, la taxe de publicité foncière, les timbres, les rôles, les émoluments et honoraires des notaires ou d'huissier et plus généralement tous les frais et taxes entraînés par la Réalisation de la Vente et notamment par la signature de l'Acte de Vente, à l'exclusion des frais encourus par les Parties pour la préparation et la négociation desdits actes (incluant sans limitation les dépenses et frais des conseils comptables, fiscaux, techniques et juridiques) ;

"Partie(s)" désigne une partie ou les parties au présent Acte ;

"Prix de Vente" désigne le prix de Vente prévue à l'Article 9.1 ;

"Projet du BENEFICIAIRE" désigne la réalisation, par le **BENEFICIAIRE**, de l'opération désignée au 2. de l'Exposé ;

"PROMETTANT" ou **"VENDEUR"** désigne la Ville de DIJON, plus amplement désignée ci-dessus ;

"Réalisation de la Vente" désigne la signature de l'Acte de Vente ou la décision de justice en tenant lieu, accompagnée du paiement par l'Acquéreur du Prix de Vente et du versement des Frais,

"Surface de Plancher" ou **"SDP"** désigne la surface de plancher telle que définie par l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme ;

"Terrain d'assiette" désigne la totalité des emprises foncières objet de la présente Promesse, qui sont nécessaires à la réalisation du Projet du BENEFICIAIRE, c'est-à-dire le tènement foncier constitué des parcelles situées à DIJON (Côtes d'Or), cadastrées section ES numéros 13 et 67, pour une contenance totale de 64.975 m² ;

"Vente" désigne la vente qui aura lieu si l'Acte de Vente est signé.

Ceci exposé, il est passé aux conventions objet des présentes

CONVENTIONS

1.PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le PROMETTANT, en s'obligeant et en obligeant solidairement ses héritiers et ayants

cause, fussent-ils mineurs non émancipés ou autrement incapables.

PROMET DE VENDRE et par suite confère d'une manière ferme et définitive au BENEFCIAIRE, la faculté d'acquérir si bon lui semble, aux conditions et délais ci-après fixés,

Les Biens dont la désignation suit, que le BENEFCIAIRE déclare bien connaître pour les avoir vus et visités plusieurs fois en détail, dans le but du présent acte.

Le BENEFCIAIRE accepte la présente Promesse de vente en tant que promesse, se réservant la faculté d'en demander ou non la réalisation, selon qu'il avisera.

2.DESIGNATION DES BIENS

Les BIENS objet de la présente Promesse de vente comprennent :

Ville de DIJON (Côte d'Or)

Les BIENS sont encadrés au Sud-Est par la rue de l'Hôpital, au Nord-Est par la rue du Faubourg Raines, au Nord-Ouest par l'avenue de l'Ouche et enfin par la rivière "l'Ouche" au Sud-Ouest.

Les BIENS sont cadastrés :

- section **ES** numéro **13**, lieudit « 2 rue de l'Hôpital », pour une contenance de cinq hectares cinquante-deux ares soixante-douze centiares (05ha 52a 72ca),

- section **ES** numéro **67**, lieudit « 1 rue du Faubourg Raines », pour une contenance de quatre-vingt-dix-sept ares trois centiares (97a 03ca),

Soit ensemble : six hectares quarante-neuf ares soixante-quinze centiares (06ha 49a 75ca).

Les BIENS comprennent principalement trois entités. Deux entités sont "bâties" et séparées par l'ancien bief de l'Ouche aujourd'hui aménagé en jardin. Enfin la troisième entité est un espace dédié aux stationnements et aux espaces verts au Nord-Est et longeant la rue du Faubourg Raines.

2.1 PARTIE HISTORIQUE

Figurant sous teinte ROSE au plan masse joint au 2.6 ci-après

La première entité "bâtie" se situe à l'Est, il s'agit de la partie historique. Elle se présente en façade sur la rue de l'Hôpital et s'étend sur environ 29.200 m².

Le bâti se décompose en dix-huit bâtiments principaux anciens (nommés de 01 à 18) organisés autour de sept cours paysagées. On distingue deux groupes différents caractérisés par leur qualité architecturale et leur époque de construction.

Date de construction antérieure au milieu du 19e siècle :

- Bâtiment 06 : l'actuelle chapelle de l'hôpital général est édifiée sur la cour Henri Grangier sur simple rez-de-chaussée et à l'arrière d'un étage droit et d'un second étage dans les combles partiellement aménagés. La façade de cette chapelle est protégée par classement au titre des monuments historiques (MH).

- Bâtiments 08, 09,10, 11,12, 13, 14 et 15 : ces bâtiments en dehors des extensions récentes sont également élevés sur rez-de-chaussée, d'un étage droit et d'un second étage dans les combles partiellement aménagés. A noter la présence de quatre "tours" d'angle

possédant un troisième niveau sous combles. Les bâtiments 08, 12, 14, 15 et une partie du bâtiment 10 comprennent également d'importants locaux en sous-sol.

- Le bâtiment 10 comprend la chapelle dite Sainte-Croix-de-Jérusalem, qui est l'un des éléments les plus anciens du site. Ce bâtiment est protégé par classement au titre des monuments historiques (MH).

- Le bâtiment 07, clos la cour Eudes III. Il est édifié sur sous-sol partiel d'un rez-de-chaussée et d'un simple étage sous combles.

- Le bâtiment 18 surplombe directement l'Ouche et s'inscrit dans l'extrémité Sud-Ouest du site, il est édifié sur rez-de-chaussée, d'un étage droit et d'un second étage dans les combles techniques.

- Le bâtiment 05 clos le site sur la rue de l'Hôpital. Il fait partie des dernières constructions de cette époque, il est édifié sur rez-de-chaussée d'un étage droit et d'un second étage "à la Mansart".

- Les bâtiments 01 et 02 en forme de "L" sont élevés sur rez-de-chaussée d'un étage courant et d'un étage mansardé.

La composition de ces bâtiments est reprise ci-après (paragraphe 4).

Date de construction postérieure à la moitié du 19e siècle et au cours du 20e siècle :

Dans le prolongement de la cour Berrier sont édifiés deux bâtiments nommés 03 et 32 édifiés sur rez-de-chaussée d'un étage droit et d'un second étage sous combles non aménagés et deux bâtiments techniques nommés 04 et 31 sur simple rez-de-chaussée.

De cette époque datent également les extensions sur simple rez-de-chaussée :

- à l'Ouest du bâtiment 09,

- entre les deux bâtiments 11 et 12, correspondant à une ancienne cour désormais couverte,

- ainsi que les locaux nommés 16 et 17 à l'extrémité Sud du site, édifiés pour le 17 principalement sur simple rez-de-chaussée et pour le 16 sur sous-sol partiel, d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage droit et d'un second étage sous combles non aménagés.

Enfin cet ensemble est délimité côté Ouest par l'ancien bief aménagé en jardin, surplombé côté Ouche d'une promenade plantée d'arbres et par un platane historique "arbre de la liberté" planté en 1798.

Ces jardins et l'allée sont enregistrés en zone d'espace boisé à conserver (E.B.C.) au plan local d'urbanisme de la Ville de Dijon. L'arbre de la liberté est quant à lui classé et protégé en tant qu'arbre remarquable.

Ces espaces comprennent diverses statues et édifices protégés par inscription au titre des monuments historiques (MH).

2.2 EXTENSIONS VINGTIEME SIECLE

Figurant sous teinte VERTE au plan masse joint au 2.6 ci-après

Cette seconde entité ayant façade sur l'avenue de l'Ouche se compose de bâtiments des 19^e et 20^e siècles et s'étend sur environ 24.940 m² de terrain.

Le bâti est composé de bâtiments construits au fur et à mesure des besoins de l'activité hospitalière. Il est organisé autour de voies de circulations internes.

Il se décompose comme suit :

- Cinq bâtiments principaux 19,20, 22, 23 et 34 ;

- Sept bâtiments annexes 21, 25 à 29 et 33
- Et d'un hélicoptère.

2.3 ESPACES LIBRES

Figurant sous teinte BLEUE au plan masse joint au 2.6 ci-après

Cette dernière entité longe la rue du Faubourg Raines et concentre la quasi-totalité du stationnement dédié au site. Elle s'étend sur environ 10.830 m² de terrain. Elle est bordée, notamment au Nord-Est par une esplanade arborée.

2.4 COMPOSITION DES BATIMENTS SITUES DANS L'ENTITE HISTORIQUE

Bâtiment 01 :

Au sous-sol : une cave accessible directement depuis la cour Berner, laquelle donne accès à des galeries techniques, au Nord et au sud ; et d'autre part deux caves accessibles depuis le rez-de-chaussée par un escalier intérieur.

Au rez-de-chaussée :

Dans la fraction de bâtiment accessible depuis la cour Grangier, trois bureaux, une salle de réunion, deux dégagements et deux débarras.

Dans le corps de bâtiment principal : hall d'accueil voûté, quatre bureaux, cage d'escalier, cinq pièces dont quatre à usage de réserve, WC et dégagement.

Au premier étage : Deux appartements de part et d'autre de la cage d'escalier, comprenant chacun trois pièces principales, salle d'eau, WC, dégagements et rangements.

Au deuxième étage : quatre greniers auxquels on accède par un palier sis à la suite de la cage d'escalier principale.

Bâtiment 02 :

Au rez-de-chaussée : deux halls d'entrée donnant sur deux cages d'escalier, l'une à l'extrémité Ouest et la seconde au centre du bâtiment et desservant les étages.

Dans la moitié Ouest, trois ateliers dont un se poursuivant sous la montée d'escalier, principalement desservis directement depuis l'extérieur, vestiaire, cuisine et débarras, trois bureaux et deux pièces.

Dans la moitié Est, sanitaires, bibliothèque, neuf bureaux, deux pièces, vestiaire, dégagements.

Au premier étage :

Dans la moitié Ouest, onze chambres dont neuf avec salle d'eau contiguë, le tout desservi par un dégagement central, local, WC et sas

Dans la moitié Est : douze chambres, un bureau, une cuisine, sanitaires et dégagements.

Au deuxième étage :

Dans la moitié Ouest : cinq bureaux, une chambre avec salle d'eau, trois pièces, une cuisine, deux W.C., dégagements.

Dans la moitié Est : sept chambres, desservies par un vaste dégagement longeant la façade Sud, grenier et sanitaires.

Bâtiment 03 :

Au rez-de-chaussée : porche desservant une entrée avec cage d'escalier en partie centrale permettant d'accéder au premier étage, à l'Ouest vaste local archives, locaux techniques dont deux desservis directement sur l'extérieur, sanitaires à l'arrière de l'escalier et à l'Est

cinq ateliers dont un disposant d'une trappe technique d'accès direct au premier étage et une réserve le tout desservi également depuis l'extérieur.

Au premier étage : deux halls, vaste salle à manger, cuisine, deux chambres froide, deux bureaux, deux vestiaires dont un avec salle d'eau, locaux techniques et dégagements, petit escalier d'accès aux combles.

Au deuxième étage : combles en fermettes métalliques.

Bâtiment 04 :

Au sous-sol :

Dans la partie Nord-Ouest : trois caves accessibles directement depuis l'extérieur par un escalier, dégagements, chambre froide, escalier d'accès au rez-de-chaussée, local technique, trois chambres froides et dégagements desservant deux galeries techniques ; Dans l'extrémité Sud-Est, un local technique accessible par un escalier donnant sur l'extérieur.

Au rez-de-chaussée : porche.

Dans la partie Nord-Ouest : entrée, deux bureaux, trois pièces à la suite, local avec escalier d'accès au sous-sol.

Dans l'angle : entrée, dix bureaux, WC, dégagement ;

Dans l'extrémité Sud-Est : vaste local archives, six pièces, sas, entrée, WC, salle d'eau et rangement.

Bâtiment 31 :

Sur simple rez-de-chaussée : garage, trois locaux techniques, et deux espaces comprenant le transformateur et groupes électrogènes.

Bâtiment 05 :

Au sous-sol : petite cave sise dans l'excroissance sise au milieu de la façade Ouest donnant sur la cour Morelet et accessible depuis le rez-de-chaussée ;

Au rez-de-chaussée :

Dans l'extrémité Nord : trois pièces débouchant sur la place Grangier ;

Dans la partie centrale entrée dans l'excroissance citée ci-dessus, dégagement, une pièce, cuisine, WC, dégagement et cage d'escalier d'accès au premier étage avec débarras ;

Dans l'extrémité Sud : hall d'entrée, quatre bureaux côté cour Morelet desservi par un dégagement longeant la rue de l'hôpital, WC, entrée desservant une seconde cage d'escalier avec local technique.

Au premier étage :

Dans l'extrémité Nord : trois pièces, dégagement, salle d'eau avec WC et salle de bains.

Dans la partie Sud : six bureaux desservis par un dégagement longeant la façade côté cour, WC et débarras, local archives sur le palier de la cage d'escalier sise dans l'extrémité Sud.

Au deuxième étage : cinq bureaux, six chambres, sanitaires entre les deux, le tout desservi par un dégagement longeant la façade côté cour et depuis la cage d'escalier sise dans l'extrémité Sud.

Bâtiment 06 : chapelle de l'Hôpital Général

Dans l'extrémité Est : vaste chapelle centrale débouchant sur la place Grangier englobant la totalité du volume jusqu'au premier étage comprenant trois accès, et deux petites pièces latérales. Quatre salles accessibles directement depuis l'extérieur. Et au deuxième étage : combles avec clocher.

Dans l'extrémité Ouest :

Au rez-de-chaussée : entrée par un petit escalier extérieur, WC, trois bureaux, une pièce avec WC et dégagement,

Au premier étage accessible par le bâtiment contigu : cinq bureaux, salle de réunion et rangement le tout desservi par un vaste bureau central.

Au deuxième étage : combles non aménagés comprenant un local technique.

Bâtiment 07 :

Au sous-sol : Dans l'extrémité Ouest du bâtiment, un local technique accessible par le bâtiment contigu, relié par une galerie technique à la partie centrale du bâtiment constituée de deux caves auxquelles on accède directement depuis la cour Eudes III.

Au rez-de-chaussée : Dans l'extrémité Sud-Est sur simple rez-de-chaussée, côté place Grangier, entrée, salle d'eau avec WC, WC avec accès depuis l'extérieur et local poubelles. Ladite entrée desservant deux salles, quatre pièces, une cuisine, seconde entrée depuis la cour Eudes III, débarras, vestiaire, salle d'eau et rangements. A la suite et avec accès depuis la cour Eudes III, cuisine, escalier d'accès à l'étage, dégagement, trois pièces, une salle de bains, une salle d'eau, WC. Dans l'extrémité Nord-Ouest, petit escalier avec débarras au rez-de-chaussée, et à l'entresol.

Au premier étage : dans l'extrémité Nord-Ouest, entrée, cuisine, WC, cinq pièces, salle d'eau avec WC, dégagement et escalier d'accès depuis le rez-de-chaussée. Dans l'extrémité Sud-Est, deux greniers sous combles.

Bâtiment 08 :

Au sous-sol : sous la tour d'angle Sud-Ouest, deux vestiaires avec dégagement avec accès depuis un escalier menant au rez-de-chaussée; entre les cours Jérusalem et Bénigne Bureau, cinq caves voûtées et dégagement. Un local archives accessible directement depuis l'extérieur. Sous la tour d'angle Nord-Est et se prolongeant dans l'extrémité Est, vaste caveau avec piliers à usages de local technique et d'archives le tout étant desservi par les ailes constituant les bâtiments nommés 07 et 15B.

Au rez-de-chaussée : dans la tour d'angle Sud-Ouest, trois locaux, dégagements, sanitaires, sas et rangements. Entrée depuis l'angle de la cour Jérusalem sur la cage d'escalier de desserte de tous les niveaux, trois chambres, deux bureaux, salle d'attente, deux locaux, trois WC, douches et circulations. A partir de la tour d'angle Nord-Est, six chambres avec WC, office avec local attendant et circulations, le tout clos à l'Est par une seconde cage d'escalier desservant également l'ensemble des niveaux.

Au premier étage : dans la tour d'angle Sud-Ouest, trois chambres avec sanitaires et circulations, cage d'escalier de desserte de tous les niveaux, quatre chambres avec douche et WC, office, lingerie, local et circulations. A partir de la tour d'angle Nord-Est, quatre chambres, salle d'attente, bureau, sanitaires et douche et circulations, le tout clos à l'Est par une seconde cage d'escalier desservant également l'ensemble des niveaux.

Au deuxième étage : dans la tour d'angle Sud-Ouest, salle de réunion, vestiaire avec douche, dégagement et petit escalier d'accès combles. Cage d'escalier de desserte de tous les niveaux, local, dégagement, vestiaires, salle de réveil et circulations. Dans la tour d'angle Nord-Est, salle septique, local stérilisation et dégagement, salle septique, salle de détente, bureau, rangement et circulations, le tout clos à l'Est par une seconde cage d'escalier desservant également l'ensemble des niveaux.

Au troisième étage : dans les deux tours d'angle, combles non aménagés.

Bâtiment 09 :

Au sous-sol : à la suite de la tour d'angle Sud-Ouest du bâtiment précédent et accessible par ce dernier, vestiaires avec rangement, deux douches, deux WC, et dégagement. A la

suite de la cage d'escalier du bâtiment 08, une cave donnant accès à une galerie technique. Enfin autour de la cour Bénigne Bureau et accessible directement par celle-ci, trois caves dont une vaste avec piliers.

Au rez-de-chaussée :

dans la partie ancienne, aile Nord-Sud, ascenseur, douze bureaux voûtés, hall, dégagements, sanitaires, WC, local archives et escalier d'accès l'étage; dans l'aile Est-Ouest, cinq bureaux, sanitaires, WC, débarras, dégagement et escalier d'accès à l'étage. dans l'extension plus récente : hall, onze bureaux, bibliothèque, vestiaire, locaux, dégagements, sanitaires, WC et courette intérieure.

Au premier étage : dans aile Nord-Sud: cinq chambres avec salle d'eau et WC, deux bureaux, ascenseur, circulations et escalier; dans l'aile Est-Ouest : une chambre avec salle d'eau et WC, trois locaux, un bureau, une réserve, circulations et escalier.

Au deuxième étage : dans aile Nord-Sud : dix bureaux, salle, dégagement, sanitaires et WC, ascenseur et escalier ; dans l'aile Est-Ouest : cinq bureaux, dégagement, WC et escalier.

Bâtiment 10 :

Au sous-sol : Dans la partie Sud, local archives accessible depuis le rez-de-chaussée et dans les parties centrales et Nord, deux locaux électriques voûtés desservis par un atelier avec local ventilation et dégagement, le tout desservi soit depuis le bâtiment 08 contigu, soit directement depuis la cour Jérusalem.

Sur simple rez-de-chaussée : en excroissance du bâtiment, au Nord-Est du porche traversant est édifiée la chapelle dite Sainte Croix de Jérusalem, accessible uniquement et directement depuis la cour Jérusalem.

Au rez-de-chaussée :

Au Sud du porche : cinq bureaux, trois locaux divers, salle d'attente et circulations, sanitaire en excroissance côté cour, le tout accessible soit depuis le porche central, soit depuis le bâtiment 11 contigu ;

Au Nord du porche : sept locaux desservis par un dégagement latéral côté cour, le tout accessible depuis le bâtiment 08 contigu ;

Au premier étage : Cinq chambres avec sanitaires, bureau, office, deux pièces, local, local avec deux WC, rangement, circulations latérales côté cour et monte-charge, le tout desservi depuis l'un ou l'autre des bâtiments 08 et 11 contigus ;

Au deuxième étage mansardé : Six bureaux, secrétariat, rangement, salle de stérilisation, sanitaires, et vestiaires-salle de réunion circulations latérales côté cour, le tout desservi depuis l'un ou l'autre des bâtiments 08 et 11 contigus ;

Au troisième étage : Combles sous toiture non aménagés et accessibles par une échelle depuis le deuxième étage du bâtiment 11.

Bâtiments 11 et 12 :

Au sous-sol :

Côté cour Renaud : quatre locaux archives dont deux sont desservis directement depuis la cour et les deux autres par un escalier intérieur depuis le rez-de-chaussée ;

Côté cour Morelet : un vaste local archives desservi uniquement et directement depuis la cour et comprenant deux communications par galeries techniques au Sud et au Nord.

Au rez-de-chaussée :

Côté cour Renaud : bureau, vestiaires, bibliothèque, apothicairerie, deux salle d'examen, local linge, dégagement, et circulations, cage d'escalier d'accès au sous-sol et aux étages ;

Côté cour Morelet : quatre bureaux, secrétariat, local, dégagement, escalier d'accès aux étages ;

A l'arrière du bâtiment 6 : ascenseur, cage d'escalier desservant les étages, salle de

détente, halls d'entrée, local décontamination ;

Côté cour Jérusalem : hall d'accueil, local technique, sanitaire, secrétariat, local commande IRM, locaux déshabillage, local linge, local ménage, sanitaire, radiographie, bureau, deux chambres, salle d'attente, le tout desservi par des circulations centrales ;

Dans l'extrémité Ouest donnant sur la terrasse plantée : quatre bureaux, deux secrétariats, ascenseur, hall, dégagement, escalier d'accès aux étages, local incendie, circulations ;

Dans l'ancienne cour couverte : deux vestiaires avec douches, local technique, six bureaux, salle d'interprétation, dégagement, deux salles d'examen, salle de préparation, dégagement, salle d'attente, salle des brancards et circulations.

Au premier étage :

Côté cour Renaud : salle, des infirmières, office, trois chambres avec sanitaires, circulations côté cour intérieure couverte, cage d'escalier ;

Côté cour Morelet : deux chambres dont une avec sanitaires, deux offices, local, WC, circulations ;

A l'arrière du bâtiment 6 : ascenseur, cage d'escalier, circulations, sanitaires ;

Côté cour Jérusalem : six chambres dont deux avec sanitaires, bureau, deux locaux soins intensifs, office, salle de réveil, local linge, local, douche, sanitaires, circulations centrales ;

Dans l'extrémité Ouest donnant sur la terrasse plantée : deux chambres, bureau, deux pièces, sanitaire, ascenseur, cage d'escalier, hall, circulations, local infirmières,

Dans l'ancienne cour couverte : bureau, local, escalier, amphithéâtre, cour intérieure.

Au deuxième étage mansardé :

Côté cour Jérusalem : combles non aménagés avec excroissance côté cour intérieure le tout desservi par la cage d'escalier sise à l'arrière du bâtiment 6 ;

Dans l'extrémité Ouest donnant sur la terrasse plantée : deux bureaux, secrétariat, cage d'escalier, ascenseur, local machinerie, circulations, halls, deux vestiaires, dégagement, sanitaires et rangement.

Bâtiment 13 :

Au rez-de-chaussée : deux salles de consultation, un local de balnéothérapie, local, bureau, deux vestiaires, trois sanitaires et circulations latérales côté cour, le tout accessible par l'un ou par l'autre des bâtiments contigus 11 et 14 ;

Au premier étage : huit chambres, deux sanitaire, douche, rangement, local ménage, vidoir, circulations centrale, le tout accessible par l'un ou par l'autre des bâtiments contigus 11 et 14 ;

Au deuxième étage mansardé : quatre chambres avec sanitaires, deux rangements, salle de réunion et circulations latérales côté cour, le tout accessible par l'un ou par l'autre des bâtiments contigus 11 et 14.

Bâtiment 14 :

Au sous-sol : deux réserves plomberie - serrurerie possédant soit un accès direct depuis la cour Renaud, soit un accès par le bâtiment contigu 15 A; six locaux archives: dans la partie Est, un ensemble de quatre est desservi soit depuis la cour Morelet soit depuis la façade Sud, soit encore par un escalier intérieur depuis le rez-de-chaussée et dans la partie Ouest un ensemble de deux est desservi par un escalier intérieur depuis le rez-de-chaussée et communique également avec les réserves citées ci-avant.

Au rez-de-chaussée :

Dans la tour d'angle Sud-Ouest : deux vestiaires, office, bureau et dégagement, accès soit directement depuis l'extérieur soit depuis le bâtiment contigu 13, petit local en excroissance dans l'angle Nord-Ouest.

A la suite de la tour cage d'escalier et en excroissance sur la façade Sud, local, réserve et

dégagement ;

Entre les deux tours d'angle : cinq chambres avec sanitaires, office et sanitaires, et circulations latérales côté cour Renaud ;

Dans la tour d'angle avec le bâtiment 15 A, chambre avec sanitaire, bureau, WC, hall d'entrée et cage d'escalier;

A l'Est de cette tour : six salles d'examen, secrétariat, salle d'attente, local informatique, local, WC et circulations ;

Enfin dans la fraction du bâtiment longeant la rue de l'Hôpital, en partant de l'extrémité Sud, garage, bureau, circulation avec escalier, petits locaux et dégagement.

Au premier étage : dans la tour d'angle Sud-Ouest : deux bureaux, deux locaux stockage, dégagement ; ensuite : cage d'escalier, cinq chambres avec sanitaires, rangement et local avec WC et rangement le tout donnant sur la façade Sud et circulations latérales côté cour Renaud ; dans la tour d'angle avec le bâtiment 15 A local, bureau, salle d'attente, dégagement et cage d'escalier ; à l'Est de cette tour : quatre chambres avec sanitaires, douche, trois locaux et circulations.

Au deuxième étage mansardé : dans la tour d'angle Sud-Ouest : deux chambres, quatre douches, WC, vidoir, rangement et dégagement ; ensuite : cage d'escalier, quatre chambres, réfectoire, office, local, le tout donnant sur la façade Sud et circulations latérales côté cour Renaud; dans la tour d'angle avec le bâtiment 15 A : vaste hall d'accueil et cage d'escalier : à l'Est de cette tour : trois chambres, salle d'examen, local, deux WC, circulations et petit balcon donnant sur la cour Morelet.

Au troisième étage : dans les deux tours du bâtiment : combles non aménagés accessibles par des escaliers distincts sis à l'aplomb des deux cages d'escalier.

Bâtiment 15A :

Au sous-sol : dans la partie ancienne : local archives au centre, accessible directement depuis la cour Morelet, desservant : au Nord un petit local côté cour Renaud et un second local archives débouchant sur une galerie technique qui communique avec le bâtiment contigu 12 ; et au Sud caves des logements. Dans l'excroissance sise dans l'angle Sud-Est de la cour Morelet deux réserves plomberie - serrurerie accessibles depuis le bâtiment contigu 14.

Au rez-de-chaussée : dans la partie ancienne : accueil, bureau, quatre chambres avec sanitaires, local, et circulations. Dans l'excroissance sise dans l'angle Sud-Est de la cour Morelet : chambre avec sanitaires, local, deux salles infirmières, douches. Le tout est accessible uniquement depuis le bâtiment contigu 14. Porche de communication entre les cours Morelet et Renaud.

Au premier étage : chambre avec sanitaires, deux vestiaires, bureau, local, salle infirmières, le tout donnant sur la cour Morelet et circulations latérales côté cour Renaud, l'ensemble est accessible uniquement depuis les bâtiments contigus 14 et 12.

Au deuxième étage mansardé : cinq chambres, salle de détente, deux locaux et WC, le tout donnant sur la cour Morelet et circulations latérales côté cour Renaud, l'ensemble est accessible uniquement depuis les bâtiments contigus 14 et 12.

Bâtiment 15B :

Au sous-sol : cage d'escalier centrale permettant l'accès depuis le rez-de-chaussée ; au Sud : deux locaux archives et un local onduleur et transformateurs avec escaliers de desserte directe depuis les cours Jérusalem et Eudes NI; au Nord un local archives desservi soit directement depuis la cour Eudes 111, soit depuis le bâtiment contigu 08.

Au rez-de-chaussée : porche traversant entre les deux cours Jérusalem et Eudes MI ; cage d'escalier au Nord et deux chambres avec sanitaire, bureau, salle de soins, sanitaire et circulations latérales côté cour Jérusalem, le tout communique avec le bâtiment contigu

08; au Sud du porche: salle d'angiographie, bureau, salle d'attente, pièce, local technique et dégagement permettant la communication avec le bâtiment contigu 11.

Au premier étage : cage d'escalier centrale ; au Sud : deux salles d'opération, stockage, office, stérilisation et sanitaires, le tout donnant sur la cour Eudes III et circulations latérales côté cour Jérusalem ; au Nord : deux chambres avec sanitaires, salle informatique, bureau, sanitaires et circulations. Le tout communiquant avec les bâtiments contigus 08 et 11.

Au deuxième étage mansardé : cage d'escalier centrale ; au Sud : six bureaux côté cour Eudes III et circulations latérales avec sanitaires circulations latérales; au Nord : local linge sur le palier, salle aseptique, pharmacie, local, WC, douche, rangement et circulations latérales circulations latérales. Le tout communiquant avec les bâtiments contigus 08 et 11.

Bâtiment 16 :

Au sous-sol : petite cave accessible directement depuis l'extérieur.

Au rez-de-chaussée : entrée avec escalier d'accès à l'étage dans l'extrémité Nord et desservant au Sud : quatre bureaux, trois locaux, WC, débarras et dégagement.

Au premier étage : cage d'escalier dans l'extrémité Nord et desservant au Sud : trois bureaux, pièce et dégagements.

Au deuxième étage mansardé : cage d'escalier dans l'extrémité Nord et desservant au Sud deux greniers.

Bâtiment 17 :

Au sous-sol : petite cave accessible par un escalier intérieur depuis le rez-de-chaussée.

Au rez-de-chaussée : sept pièces desservies par un dégagement latéral débouchant sur trois locaux dont un avec débarras. Local archives avec petite entrée desservant une pièce avec débarras en étage. Local technique au Nord. Vaste local archives au Sud avec deux petits locaux et dégagement longeant le bâtiment contigu 18.

Bâtiment 18 :

Au sous-sol : dans la partie centrale : deux caves accessibles par un escalier intérieur depuis le rez-de-chaussée.

Au rez-de-chaussée : hall central avec cage d'escalier desservant : au Sud : trois pièces et dégagement, trois réserves, entrée secondaire, escalier d'accès au sous-sol, local technique, dégagement et WC ; au Nord : quatre pièces, puis un second hall avec cage d'escalier, trois pièces, chambre, deux sanitaires, WC, débarras et local technique. Escalier d'issue de secours à l'extérieur côté Sud.

Au premier étage : cage d'escalier centrale desservant : au Sud : huit pièces et dégagement central ; au Nord : trois pièces avec dégagement central et WC et une vaste pièce avec second escalier d'accès depuis le rez-de-chaussée et petit escalier d'accès au deuxième étage.

Au deuxième étage mansardé : quatre combles techniques sous toiture.

Bâtiment 32 :

Au rez-de-chaussée : entrée avec escalier sous porche couvert, vaste hall d'accueil ; deux bureaux à l'arrière ; deux pièces, deux sanitaires et WC côté parking ; six bureaux, dégagement central, deux locaux techniques, sanitaires, deux WC et entrée secondaire avec escalier d'accès à l'étage à l'arrière.

Au premier étage : cage d'escalier dans l'angle Sud-Est desservant : deux bureaux, deux locaux, sanitaires, deux WC et dégagement central puis grande salle de réunion, dégagement avec petit escalier d'accès au deuxième étage puis salle à manger avec

terrasse communiquant avec le bâtiment contigu 03.

Au deuxième étage mansardé : huit locaux archives desservis par la cage d'escalier principale et le petit escalier secondaire et combles non accessibles.

2.5 COMPOSITION DES BATIMENTS SITUES DANS LA PARTIE RECENTE (207ME SIECLE)

Les bâtiments 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 33 et 34 sont destinés à être démolis.

Ainsi que ces BIENS s'étendent, se comportent, sans aucune exception ni réserve, en ce compris tous immeubles par destination pouvant en dépendre et tous droits pouvant y être attachés.

2.6 PLANS (annexe 3)

Demeurent ci-annexés :

- le plan parcellaire (annexe 3a),
- le plan de masse comprenant la numérotation des bâtiments sus désignés(annexe 3b), établis par la SCP MORNAND-JANIN-SCHENIRER, géomètres-experts à DIJON (21000), 4 avenue de la Découverte,
- Copie du répertoire numérique des plans du cadastre napoléonien 3 PLAN 239/31 – Section V2 – 1812 (annexe 3c).

2.7 DOCUMENT D'ARPENTAGE - BORNAGE - MITOYENNETES

En application des dispositions de l'article L 111-5-3 du Code de l'Urbanisme, le Promettant précise qu'aucun bornage n'a été effectué entre le terrain d'assiette des BIENS et les parcelles limitrophes.

A cet égard, les parcelles limitrophes constituent des dépendances du domaine public et il est rappelé que le côté du terrain qui borde une voie publique ne peut pas faire l'objet d'un « bornage » mais uniquement d'un « alignement » (art. 8 du décret n° 64-262 du 14 mars 1964- art. L 112-1 alinéa 1 du Code de la voirie routière).

3.NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

Les BIENS objet des présentes sont vendus par la VILLE DE DIJON.

4.NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

Les BIENS objet des présentes sont acquis par EIFFAGE AMENAGEMENT à concurrence de la totalité en pleine propriété.

5.ORIGINE DE PROPRIETE

Les BIENS objet des présentes appartiennent actuellement au CENTRE HOSPITALIER REGIONAL DE DIJON, lequel a vocation à les vendre à la VILLE DE DIJON, suivant

acte à recevoir par Maître David BELOU, notaire à DIJON, avec la participation de Maître Boris MUGNERET, notaire soussigné. Précision étant ici faite que la VILLE DE DIJON pourra se substituer partiellement l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITES DE COTE D'OR pour la réalisation de cette acquisition.

Les BIENS objet des présentes appartiennent au CENTRE HOSPITALIER REGIONAL DE DIJON par suite de faits et actes antérieurs à 1956.

Dans le souci d'apporter au BENEFICIAIRE toutes informations sur l'origine de sa détention des recherches historiques ont été confiées à la Direction Générales des Services – Direction Archives départementales de la Côte d'Or.

Il résulte d'un courrier en date du 14 octobre 2013, de Monsieur Edouard BOUYE, Directeur des Archives départementales de la Côte d'Or, demeuré joint et annexé aux présentes après mention (annexe 4a), ce qui suit ci-littéralement rapporté, savoir :

« En réponse à vos interrogations sur l'origine et les termes de la fondation de l'hôpital général de Dijon, dont vous devez rédiger l'acte de vente, je vous prie de trouver ici les informations que j'ai pu rassembler, notamment à partir des archives déposées par cet établissement aux Archives départementales.

Tous les auteurs répètent à l'envi, depuis le XVe siècle, que l'hôpital a été fondé en 1204 par le duc Eudes de Bourgogne, mais personne n'a jamais vu ni a fortiori transcrit cet acte de fondation. Ce qui est certain, c'est que, dès les premières années du XIIIe siècle, un hôpital existe à Dijon, au faubourg d'Ouche (c'est-à-dire au-delà de la rivière d'Ouche).

Affilié à l'Ospedale di S. Spirito in Sassia de Rome (hôpital du Saint-Esprit à Rome), il dépendait directement du pape. Le premier acte qui le cite avec précision est un acte de donation de biens fonciers (pour lui assurer des revenus) consenti en sa faveur par Girard d'Achey en 1215 (acte cité par Dom Calmelet, historien de l'hôpital au XVIIIe siècle).

L'hôpital a bénéficié des largesses seigneuriales et duciales dans la suite des siècles. Comme tous les hôpitaux de cette époque, sa fonction thérapeutique est assez limitée ; c'est un établissement d'accueil destiné à donner gîte et couvert aux passants, pèlerins, pauvres et, au moins depuis le XVe siècle, enfants assistés. La ville n'eut de cesse de vouloir mettre la main sur la gestion de l'hôpital, en évinçant la congrégation du Saint-Esprit, ce qui prouve que l'hôpital n'est pas une fondation de la commune, mais de la congrégation du Saint-Esprit. »

En outre, s'agissant de la parcelle cadastrée section ES numéro 13, il est ici précisé qu'un échange a eu lieu entre la Ville de DIJON et le CHU, suivant acte administratif en date du 15 mai 1974, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1er le 19 septembre 1974, volume 1228 numéro 14, portant notamment sur la cession par la Ville de DIJON au profit du CHU des bâtiments constituant l'ancienne école de Médecine construits sur ladite parcelle cadastrée section ES numéro 13 appartenant au CHU.

Une copie dudit acte administratif demeure jointe et annexée aux présentes après mention (annexe 4b).

6. PROPRIETE - JOUISSANCE

Le transfert de propriété des BIENS aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique

qui constatera la réalisation de la vente.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, les BIENS devant alors être libres de toute location et occupation tant matérielle que juridique, et débarrassés de tous objets et effets mobiliers autres que ceux visés à l'article 13.2.3 ci-après.

7.DELAI - REALISATION - CARENCE

7.1.DELAI

La réalisation de la présente promesse de vente pourra être demandée par le BENEFCIAIRE jusqu'au 15 janvier 2017 inclusivement (ci-après le « Délai »).

Toutefois si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation 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.

En cas de carence du PROMETTANT pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du BENEFCIAIRE de l'expiration du Délai de la Promesse ci-dessus fixé.

7.2.REALISATION

La réalisation de la Promesse aura lieu :

- 1) soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du paiement du prix et du versement des frais par virement dans le Délai ci-dessus ;
- 2) soit par la levée d'option faite par le BENEFCIAIRE dans le même Délai accompagnée du versement du prix et des frais par virement entre les mains du notaire, puis de la signature de l'acte de vente au plus tard dans les cinq jours ouvrés suivant celle-ci.

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

- 1) l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L. 112-6-1 du Code monétaire et financier ;
- 2) il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Boris MUGNERET, notaire soussigné, avec la participation de Maître Olivier HERRNBERGER, notaire participant, conseil du BENEFCIAIRE.

L'Acte de Vente reprendra toutes les stipulations de la Promesse à l'exception de celles qui, par leur nature, cesseront de s'appliquer.

La levée d'option par le Bénéficiaire, si elle est effectuée, transformera la Promesse unilatérale de vente en Vente. En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

7.3.CARENCE

Le présent Article traite du sort de la Promesse. Le sort de l'indemnité immobilisation est traité à l'Article 27.

7.3.1.En l'absence de Levée d'Option dans le Délai

Au cas où le Bénéficiaire ne lèverait pas l'option dans le Délai et dans les conditions ci-dessus, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la Promesse auxdites dates sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du Promettant qui disposera alors librement du Bien nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le Bénéficiaire.

7.3.2.En cas de Levée d'Option dans le Délai

Si le Bénéficiaire a valablement levé l'option dans le Délai et les conditions prévues ci-dessus ; mais que l'Acte de Vente, accompagné du paiement du Prix et des Frais n'est pas intervenu dans le délai de cinq jours ouvrés susvisé ; alors la Partie la plus diligente mettra l'autre Partie en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude de Maître MUGNERET à l'effet de signer l'Acte de Vente.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des Parties refusait de régulariser l'Acte de Vente le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du Promettant ou du Bénéficiaire. Ce procès-verbal sera établi par le Notaire du Promettant en cas de défaut de Bénéficiaire et par le Notaire du Bénéficiaire en cas de défaut du Promettant.

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

- ♦ soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente du Bien, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.
- ♦ soit encore (i) faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le Promettant dans le procès-verbal, (ii) et déclarer sa volonté de considérer la Vente comme résolue de plein droit. Le Bénéficiaire reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.

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

- ♦ soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente du Bien.
- ♦ soit encore (i) faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le Bénéficiaire dans le procès-verbal, (ii) et déclarer sa volonté de considérer la Vente comme résolue de plein droit.

7.4.CLAUSE D'EXECUTION FORCEEE

Il est expressément convenu entre les parties qu'en raison de l'acceptation de la promesse unilatérale de vente par le BENEFCIAIRE en tant que simple promesse, il s'est formé entre les parties une convention de promesse unilatérale dans les termes des articles 1100 et 1134 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée

du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel et ce conformément au deuxième alinéa dudit article 1134.

Il en résulte notamment que :

1°) Le PROMETTANT a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFICIAIRE aux conditions des présentes.

Le PROMETTANT s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur les BIENS à vendre, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du BENEFICIAIRE.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration aux BIENS.

2°) par le présent contrat de Promesse, les Parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du Bénéficiaire, indépendamment du comportement du Promettant.

3°) De convention expresse entre les parties, toute rétractation unilatérale de la volonté du PROMETTANT sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès du BENEFICIAIRE. En outre, le PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

3°) En tant que de besoin, le PROMETTANT renonce expressément au bénéfice de l'article 1142 du Code civil, lequel dispose : « Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts de la part du débiteur ». En cas de refus par le PROMETTANT de réaliser la vente par acte authentique, le BENEFICIAIRE pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire.

8.CONDITIONS DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si la réalisation en est demandée dans le délai convenu, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et en outre aux conditions suivantes que le BENEFICIAIRE, devenu ACQUEREUR, sera tenu d'exécuter :

8.1.Garantie d'éviction

Le BENEFICIAIRE bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du Code civil, tant de son fait personnel que du fait d'un tiers.

A ce sujet, le PROMETTANT déclare :

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

8.2.ETAT DES BIENS - MITOYENNETE - DESIGNATION

Le BIEN est vendu dans son état actuel, sans garantie de la contenance indiquée, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte du BENEFICIAIRE.

Le PROMETTANT ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

Le PROMETTANT déclare qu'il existait un empiètement sur le fonds voisin à l'endroit figurant sur le plan établi par la SCP MORNAND-JANIN-SCHENIRER, géomètres-experts à DIJON (21000), 4 avenue de la Découverte, ci-annexé (annexe 5a). Cette situation a fait l'objet d'une régularisation par un arrêté d'alignement en date du 7 août 2015, dont copie est demeurée ci-annexée (annexe 5b).

Demeure également ci-annexé le plan de rectification des limites cadastrales en application du plan d'alignement, établi par la SCP MORNAND-JANIN-SCHENIRER le 10 septembre 2015 (annexe 5c).

8.3.SERVITUDES

Le BENEFICIAIRE souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales, qui peuvent ou pourront grever le BIEN ci-dessus désigné, y compris celles résultant de la situation naturelle des lieux, ou administratives, sauf à lui s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le PROMETTANT pour celles déclarées aux présentes.

A cet égard le PROMETTANT déclare que ledit BIEN n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme et qu'à sa connaissance, il n'existe pas dans le sous-sol des BIENS de canalisations ou réseaux divers, actifs ou inactifs, desservant d'autres propriétés, à l'exception des canaux de guise dont il est question ci-après.

Demeurent ci-annexée (annexe 6), la copie des DT (Déclarations de projet de Travaux) – DICT (Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux) fournies par les exploitants des réseaux.

8.4.QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Le BENEFICIAIRE acquittera, à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels le BIEN ci-dessus désigné peut et pourra être assujéti, sans exception ni réserve. Il remboursera notamment au PROMETTANT et à première demande de celui-ci, le prorata des taxes foncières lui incombant du jour de la vente jusqu'à la fin de l'année civile.

8.5.ASSURANCES

Le BENEFICIAIRE ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant les BIENS et confèrera à cet effet mandat au PROMETTANT, qui accepte, de résilier lesdits contrats à ses frais lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

8.6.ABONNEMENTS DIVERS

Le PROMETTANT résiliera à ses frais, tous abonnements à l'eau, au gaz et à l'électricité, s'ils existent de sorte que cette résiliation ait pris effet au plus tard le jour de l'entrée en jouissance du BENEFICIAIRE.

De son côté, le BENEFCIAIRE fera son affaire personnelle de la souscription de tous nouveaux abonnements à son nom.

8.7.CONTRATS

De manière générale, la Vente ne donnera lieu à aucune cession de contrat, le PROMETTANT faisant son affaire de résilier à ses frais tous les contrats pouvant exister sur les BIENS

8.8.FRAIS - DROITS - EMOLUMENTS

Le BENEFCIAIRE paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte qui constatera la réalisation de la présente promesse de vente, et ceux des formalités qui y seront inhérentes, notamment frais de géomètre, de délivrance de certificats d'urbanisme, d'alignement, et autres charges de toute nature auxquelles le bien promis pourra être assujéti. Il paiera également les frais de formalités afférents à la vente, au jour de sa réalisation ou dans l'avenir, pour la conservation des droits du PROMETTANT, à l'exception de ceux éventuels de délivrance du bien vendu, de purge des hypothèques et des mainlevées et radiations, demeurant à la charge du PROMETTANT.

En cas de non-réalisation de la Vente, le coût et les émoluments relatifs aux demandes de toutes pièces telles que notamment pièces d'urbanisme, état-civil, état hypothécaire, seront supportés :

- par le Promettant si les droits réels révélés sur les Biens empêchaient la réalisation de la Vente ;
- par le Bénéficiaire dans tous les autres cas. Ce dernier requiert le notaire de constituer dès à présent le dossier d'usage

9.PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si elle se réalise aura lieu moyennant le prix principal de
HUIT MILLIONS D'EUROS, ci 8.000.000,00 €

Ce prix correspond :

- à l'évaluation des BIENS, hors coût de désamiantage, pour un montant de DOUZE MILLIONS D'EUROS, ci 12.000.000,00 €
- diminuée d'une somme de QUATRE MILLIONS D'EUROS, correspondant à la participation financière, forfaitaire et définitive du PROMETTANT aux frais de désamiantage des BIENS, lequel sera réalisé par l'ACQUEREUR, ci 4.000.000,00 €

Les Parties conviennent expressément que cette participation financière du PROMETTANT est strictement forfaitaire et définitive, et que le Prix restera inchangé, quel que soit le résultat de l'ensemble des diagnostics et investigations « Amiante » et le coût définitif qui résultera des opérations de désamiantage qui seront diligentées par l'ACQUEREUR.

Ce prix de **HUIT MILLIONS D'EUROS (8.000.000,00 €)** sera payable comptant par la

comptabilité des notaires soussignés le jour de la signature de l'Acte de Vente.
Les parties reconnaissent avoir été avisées par le notaire soussigné des conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre PROMETTANT et BENEFICIAIRE, en dehors de la comptabilité du notaire, de tout ou partie du prix de vente avant la signature de l'acte authentique de vente, au regard notamment de l'exercice d'un éventuel droit de préemption ou d'une situation hypothécaire qui ne permettrait pas de désintéresser tous les créanciers hypothécaires du PROMETTANT.

10.CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présente Promesse est consentie et acceptée en tant que promesse sous les Conditions Suspensives ci-après :

Il est précisé :

- que ces Conditions Suspensives devront se réaliser dans le Délai prévu à l'Article 7, sauf lorsqu'il est expressément prévu pour certaines d'entre elles un délai plus court.
- que l'ensemble de ces Conditions Suspensives, à l'exception de celle stipulée au 7° ci-après, est stipulé dans l'intérêt exclusif du Bénéficiaire, qui pourra seul s'en prévaloir ou décider d'y renoncer, et à l'exception de la condition suspensive relative au droit de préemption qui fera tomber la Promesse automatiquement et ce même si, postérieurement, la décision de préemption vient à être annulée ou abrogée.

1° Purge du recours intenté par la société SEGER contre la délibération du conseil municipal de la VILLE DE DIJON en date du 18 décembre 2014 ayant nommé EIFFAGE AMENAGEMENT lauréat de la procédure d'appel à manifestation d'intérêt. A cet égard, le PROMETTANT déclare et atteste qu'il n'existe aucun autre recours contre cette délibération.

Et plus généralement que l'ensemble des délibérations afférentes au Projet du BENEFICIAIRE revêtent un caractère définitif.

2° Droit de préemption

Que l'exercice d'aucun droit de préférence ou de préemption administratif ou civil ne fasse obstacle à la vente.

Le PROMETTANT s'engage, à première demande du BENEFICIAIRE et en tout cas dans un délai compatible avec la durée des présentes, à effectuer toutes les formalités nécessaires à la mise en œuvre des éventuels droits de préférence ou de préemption auxquels la vente des BIENS pourrait être soumise.

3° Servitudes et autres

Que le BIENS ne se révèlent pas faire l'objet de mitoyenneté, charge ou servitude (de droit public ou de droit privé) autre que celles le cas échéant déclarées à la promesse de vente et de nature à rendre impossible, plus difficile ou plus onéreuse la réalisation du projet du Bénéficiaire ou encore de nature à déprécier la valeur des BIENS.

En particulier, que ne soit révélée l'existence d'aucune charge ou servitude liée à la présence sur le site de « canaux de guise », du bras mort de l'Ouche et liée à la proximité de la rivière « Ouche », à l'exception de celles relatées aux présentes.

4° Situation hypothécaire

Que les BIENS ne se révèlent pas faire l'objet de privilège, hypothèque, antichrèse ou saisie dont la mainlevée amiable ne pourrait être obtenue des créanciers inscrits au moyen

des fonds disponibles du PROMETTANT.

5° Origine de propriété

Que le PROMETTANT justifie d'une origine de propriété régulière et trentenaire, assurant au BENEFICIAIRE devenu acquéreur un droit de propriété incommutable.

6° Procédures et autres

Que les BIENS ne se révèlent 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 aux BIENS.

7° Monuments historiques

Il résulte de l'article L.621-22 du Code du patrimoine :

"L'immeuble classé au titre des monuments historiques qui appartient à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un établissement public, ne peut être aliéné qu'après que l'autorité administrative compétente a été appelée à présenter ses observations. Elle devra les présenter dans le délai de deux mois après la notification. L'autorité administrative compétente pourra, dans le délai de cinq ans, faire prononcer la nullité de l'aliénation consentie sans l'accomplissement de cette formalité."

La présente Promesse est en conséquence soumise à la condition suspensive de l'absence d'observations de l'autorité administrative compétente de nature à rendre impossible, plus difficile ou plus onéreuse la réalisation du Projet du BENEFICIAIRE.

Notification de la présente Promesse sera faite à l'autorité administrative compétente par les soins du notaire soussigné.

8° Obtention d'un Permis d'Aménager

Que le BENEFICIAIRE obtienne un permis d'aménager autorisant la réalisation d'une surface de plancher globale minimale de [♦] m².

9° Dossier Loi sur l'Eau

Obtention, selon le cas, du récépissé de dépôt au titre de la déclaration du dossier loi sur l'eau, ou obtention de l'arrêté d'autorisation, lequel ne devra pas être assorti de prescriptions qui rendraient impossible, plus difficile ou plus onéreuse la réalisation du Projet du BENEFICIAIRE. Absence de recours et retrait à l'encontre de ce récépissé/autorisation.

10° Destruction d'espèces protégées

Obtention de la ou des autorisations de dérogation pour la destruction d'espèces protégées, qui seront le cas échéant requises au titre de l'article L 411-2 du code de l'environnement.

11° Archéologie préventive

Préalablement, le PROMETTANT déclare :

- qu'il a déposé un dossier de demande volontaire de réalisation de diagnostic archéologique reçu en Préfecture de la région Bourgogne le 16 mai 2013, et parvenu auprès de la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne - Service régional de l'archéologie en date du 3 juin 2013 ;

- qu'à la suite de cette demande, aux termes d'un arrêté de Monsieur le Préfet de la Région Bourgogne en date du 21 juin 2013, il a été prescrit la réalisation d'un diagnostic archéologique sur le BIEN vendu comprenant, outre une phase d'exploration du terrain, une phase d'étude qui s'achève par la remise du rapport sur les résultats obtenus. Aux termes dudit arrêté, la réalisation de l'opération de diagnostic prescrite a été attribuée à l'Institut national de recherches archéologiques préventives (INRAP) ;
- que ledit diagnostic archéologique a été réalisé en trois phases. Un plan des phases d'investigations est demeuré ci-annexé (annexe 19a). Demeurent également ci-annexés les rapports d'opération de la tranche 1 en date de janvier 2014 (annexe 19b) et de la tranche 2 en date de septembre 2014 (annexe 19c) et de la tranche 3 en date d'octobre 2015 (annexe 19d).

En conséquence de ce qui précède, les Parties conviennent de la condition suspensive suivante :

Que dans le cadre de la saisine volontaire ci-dessus énoncée, le Préfet de région n'émette aucune autre prescription que la réalisation d'un diagnostic et/ou la réalisation de fouille.

Que ces diagnostics et/ou fouilles puissent être réalisés sans qu'il soit nécessaire de procéder préalablement aux démolitions.

En cas de prescription de diagnostics et/ou fouilles, le PROMETTANT accepte de faire son affaire personnelle de la mise à disposition du BIEN au profit de l'administration à l'effet d'y réaliser les études, prospections et travaux nécessaires à l'établissement de ce(s) diagnostic(s) et/ou fouille(s).

Dans une telle hypothèse, la durée de la Promesse sera le cas échéant prorogée de la durée permettant de procéder auxdits diagnostics et/ou fouilles, et de purger le délai imparti à l'administration à l'issue des diagnostics et/ou fouilles pour édicter le cas échéant des prescriptions complémentaires.

12° Changement d'usage ICPE

Que l'administration en charge de la police des installations classées n'émette pas de prescriptions complémentaires aux mesures de gestion et de pollution des sols qui seront proposées par le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE, dans le cadre de l'article L 556-1 du Code de l'environnement.

A cet effet, le PROMETTANT et BENEFICIAIRE, mandateront ensemble et à frais partagés un bureau d'études certifié qui sera chargé de proposer les mesures de gestion de la pollution qui devront être mises en œuvre pour réaliser le Projet.

Ce bureau d'études réalisera une étude de sol indiquant les éventuelles mesures de gestion de la pollution des sols, y compris les eaux souterraines, qui permettent d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection des intérêts visés au premier alinéa de l'article L.556-1, au regard du nouvel usage projeté.

Pour l'application de cet article, le nouvel usage projeté s'entend de la réalisation du Projet de l'ACQUEREUR et notamment de l'ensemble des autorisations d'occupation du sol érigées en conditions suspensives de la présente Promesse.

Cette étude de sol comprendra notamment :

- Les éléments relatifs à l'historique du site ;
- La liste des parcelles cadastrales concernées ;

- Un plan délimitant l'emprise du site ;
- Une cartographie du site localisant les différentes substances utilisées sur le site ;

- La présentation des modalités d'échantillonnage ;
- Les résultats des mesures réalisées pour les substances qui ont été utilisées sur le site pour les différentes périodes d'exploitation ;
- Les différentes préconisations pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et l'usage futur du site au regard de l'efficacité des techniques de réhabilitation dans des conditions économiquement acceptables ainsi que du bilan des coûts et des avantages de la réhabilitation au regard des usages considérés.

Enfin, ce bureau d'études produira l'attestation prévue à l'article L 556-1 du Code de l'environnement, définira et supervisera les Opérations de dépollution à mener en vertu de l'article 23.10.2 ci-après, laquelle constituera une pièce à joindre à la demande de permis d'aménager et/ou de permis de construire.

13° Obtention des autorisations d'exploitation

13.1 AEC

Que le BENEFCIAIRE obtienne, dans le cadre de l'instruction de sa demande de permis de construire, un avis favorable de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) de la Côte d'Or, ou le cas échéant de la CNAC, en vue de la création d'espaces commerciaux d'une surface de vente de 3.600 m² minimum, dont 1.000 m² minimum de surface de vente de commerce de détail à prédominance alimentaire.

Le BENEFCIAIRE s'engage à ce que le dossier d'aménagement commercial soit joint aux dossiers de demandes de Permis de Construire.

La réalisation de cette condition suspensive interviendra concomitamment à celle de l'obtention du Permis de Construire prévue ci-dessous au 16°.

13.2 Autorisations de la Commission d'Aménagement Cinématographique

Que soient obtenus de la Commission Départementale d'Aménagement Cinématographique de la Côte d'Or, ou le cas échéant de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC), préalablement à la délivrance des Permis de Construire correspondants, les autorisations de créer 2 cinémas de 4 et 9 salles représentant respectivement environ 630 et 1515 places.

Le BENEFCIAIRE s'oblige à ce que les demandes correspondantes soient déposées au plus tard le 31 mars 2016.

La condition relative à ces autorisations d'exploitation cinématographiques s'entend d'autorisations expresses. Ces autorisations devront être purgées de tout recours.

Le BENEFCIAIRE tiendra le PROMETTANT informé de tout recours contre l'autorisation intervenu devant la Commission nationale d'aménagement cinématographique.

Cette condition suspensive devra être levée au plus tard le 30 septembre 2016.

S'agissant d'une condition stipulée au profit exclusif du BENEFCIAIRE, celui-ci aura la possibilité d'y renoncer si bon lui semble.

14° Obtention de l'avis favorable du Conservateur Monuments Historiques

Que soit obtenu l'ensemble des autorisations nécessaires au titre du Code du patrimoine pour la réalisation du Projet et en particulier:

- au titre de l'article L 621-9 pour les immeubles classés
- au titre de l'article L 621-7 pour les immeubles inscrits
- au titre de l'article L 622-16 pour la partie des BIENS sur laquelle la constitution de servitude serait nécessaire.
- au titre de l'article L 622-7 pour les biens meubles s'ils doivent être déplacés pendant le chantier

15° Obtention de l'agrément fiscal valant division pour les logements réhabilités

Que soit obtenu de l'administration fiscale l'agrément visé par les dispositions de l'article 156 bis V du Code général des impôts dans sa version antérieure à la loi n°2015-1655 du 29 décembre 2014.

Demeurent ci-annexées (Annexe 7) :

- la copie du courrier de demande d'agrément adressée le 30 décembre 2014 à la DDFIP Côte d'Or (Annexe 7a).
- la copie du courrier portant avis favorable sur la demande d'agrément / division immobilière, adressé par la Direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne à la Direction régionale des Finances Publiques de Bourgogne et Côte d'Or (Annexe 7b).

16° Obtention de Permis de Construire

Que soient obtenus le (ou les) Permis de construire permettant la réalisation du Projet pour la réalisation de la Cité Internationale de la Gastronomie et du Vin (2.1 du Projet du BENEFCIAIRE) et des résidences étudiants, seniors et de tourisme ainsi que de partie des logements locatifs sociaux et des logements en accession libre (constituant partie du 2.2 du Projet du BENEFCIAIRE).

Si les autorisations de démolir n'ont pas été obtenues séparément et m'ont pas encore acquis de caractère définitif, ce ou ces Permis de construire devront valoir autorisation de démolir les constructions existantes qui ne sont pas conservées dans le cadre du Projet.

Pour ce qui concerne le ou les Permis de Construire sollicité(s) en vue de la construction des espaces commerciaux, ceux-ci devront prendre la forme de permis de construire valant autorisation d'exploitation commerciale, visée à la condition suspensive 13.1 ° ci-dessus.

La condition relative aux permis de construire s'entend de permis de construire exprès. Ces permis de construire devront être purgés de tout recours de droit administratif et retrait.

Précision étant ici faite que le BENEFCIAIRE s'engage à ce qu'il soit procédé à l'affichage des permis de construire dans les 15 jours de leur notification et à ce qu'il soit réalisé par huissier deux constats d'affichage : le premier à la date de l'affichage et le deuxième deux mois francs à compter de l'affichage.

Concernant le ou les Permis de Construire qui auront pour objet la création des espaces commerciaux d'une surface de vente de 2.200 m² minimum dont 1.000 m² de commerce de détail à prépondérance alimentaire, les Parties conviennent que le volet commercial de ces demandes de permis de construire sera réputé obtenu dans les cas suivants :

- (i) si la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) de la Côte d'Or a rendu un avis favorable et que les délais de saisine et d'auto-saisine de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC) sont expirés ;
- (ii) si la CDAC a rendu un avis favorable mais sous condition qu'il n'y ait pas de recours en CNAC ou d'auto-saisine de celle-ci ;

(iii) si, en cas de recours contre l'avis de la CDAC ou décision d'auto-saisine de la CNAC, la CNAC a rendu un avis favorable.

(iv) enfin, ledit avis favorable de la CNAC n'a pas lui-même fait l'objet d'un recours.

Le BENEFCIAIRE s'engage à tenir le PROMETTANT informé de tout recours d'un tiers contre le permis de construire, soit recours en annulation, soit recours en suspension.

Le délai de réalisation des autres Conditions Suspensives et le Délai de la Promesse seront automatiquement prorogés de six (6) mois dans le cas où l'un des Permis de construire n'aurait pas été délivré ou n'aurait pas acquis un caractère Définitif au terme dudit Délai, soit qu'à cette date :

- il ait fait l'objet d'un recours amiable, hiérarchique ou contentieux ou encore d'un retrait,
- ou le temps nécessaire à l'expiration des délais de recours ou de retrait ne soit expiré.

Au-delà de cette prorogation, les Parties conviennent de se rapprocher pour examiner ensemble les conditions d'une nouvelle prorogation du Délai.

A défaut d'accord dans le mois suivant l'expiration du délai de six (6) mois précité, les présentes seront caduques de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre.

16° Obtention et purge des autorisations administratives nécessaires à la réalisation d'un parking silo répondant aux besoins en stationnement de la Phase 1 – Site Réhabilité – CIGV et situé sur un terrain extérieur au périmètre foncier objet de la manifestation d'intérêt

Qu'il soit établi que toutes les autorisations administratives nécessaires à ce parking sont obtenues et définitives et que tous les marchés nécessaires à son exécution ont été signés, Et que le cas échéant, les pétitionnaires des permis de construire érigés en conditions suspensives des présentes aient pu obtenir sur ce parking l'une des concessions d'utilisation visées à l'alinéa 5 de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

17° Accord avec un investisseur Que le BENEFCIAIRE ait trouvé un acquéreur disposé à acquérir les « espaces expositions, conférences, formation et restauration » représentant environ +++++ m² de SDP/SU au prix minimum de 29.200.000 € HT, en sus et que soit conclue une promesse de vente sous conditions suspensives avec cet acquéreur, aux conditions précitées.

Le BENEFCIAIRE s'oblige à tenir le PROMETTANT informé de l'avancement de ses démarches et à lui transmettre copie des conditions suspensives de la promesse qu'il aura pu conclure avec l'acquéreur qu'il aura trouvé. Après la signature de cette promesse, il tiendra le PROMETTANT régulièrement informé de l'avancée de la réalisation des conditions suspensives qui auraient été demandées par l'acquéreur.

18° Accord avec la Collectivité sur le sort des espaces communs, voiries et réseaux divers du lotissement

Qu'une convention soit signée au plus tard le jour prévu pour le dépôt du permis d'aménager avec la Collectivité compétente dans le cadre de l'article R442-8 du code de l'urbanisme prévoyant la cession à titre onéreux des espaces communs, voiries et réseaux divers du lotissement moyennant un prix correspondant à leur coût de réalisation.

Cette convention devra prévoir que les frais de l'acte de remise seront supportés par la Collectivité compétente.

19° Caractère définitif des autorisations administratives

Que toutes les autorisations administratives faisant l'objet des conditions suspensives ci-dessus aient acquis un caractère définitif, soit qu'elle n'aient fait l'objet d'aucun recours ou retrait, soit que les éventuels recours aient pu être levés.

Tout recours formé à l'encontre de l'une des autorisations administratives entrainera automatiquement :

1. Un report du délai de dépôt de l'autorisation administrative subséquente
2. Un report du Délai visé à l'article 7.1 de six (6) mois

11.CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION (ANNEXE 8)

Un certificat d'urbanisme d'information, dont l'original est demeuré joint et annexé aux présentes après mention, a été délivré sur les parcelles cadastrées section ES numéros 13 et 67, le 23 septembre 2015, sous le numéro CU 021 231 15 R3233 (annexe 8)

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

« **Article 1 :**

DROIT DE PRÉEMPTION - BÉNÉFICIAIRE DU DROIT : commune

Droit de préemption urbain : simple

Droit de préemption urbain : commerce

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Zones : UGr du Plan Local d'Urbanisme

Article 2

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

EL7. Pas de servitude d'alignement

A4 : Terrains riverains des cours d'eau non domaniaux

AC1. Servitudes de protection des monuments historiques classés

AC1. Servitudes de protection des monuments historiques inscrits

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

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

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

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

PRESCRIPTION D'URBANISME

Espace boisé classé (arbre isolé)

Espace boisé classé

Hauteur des constructions en fonction des projets

Secteur de mixité

*Protection de la nappe sud
Orientations particulières d'aménagement Grand-Sud*

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Note des annexes sanitaires

Zone de présomption de prescription archéologique (seuil de 10.000 m²)

Sites archéologiques

Risques liés à la présence d'argile dans le sol : aléas faible

Assainissement collectif

Arrêtés bruit (Catégorie 1 : 300m)

Arrêtés bruit (Catégorie 2 : 250m)

Arrêtés bruit (Catégorie 3 : 100m)

Arrêtés bruit (Catégorie 4 : 30m)

Inventaire des cavités souterraines sur le territoire de la commune

Cahier de recommandations architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales

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

Zone de publicité restreinte

Article 3

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

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

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

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.
<i>Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du Code de l'Urbanisme)</i>

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

12.DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC DU SITE DE L'HOPITAL GENERAL (ANNEXE 9)

Il est ici rappelé que le site de l'Hôpital Général était intégré dans le domaine public hospitalier du CENTRE HOSPITALIER REGIONAL DE DIJON, précédent propriétaire.

12.1.Sur la décision de déclassement

Aux termes de l'article L 6143-7 du Code de la Santé Publique, «*le Directeur, Président*

du directoire, conduit la politique Générale de l'Etablissement. Il représente l'établissement dans tous les actes de la vie civile et agit en justice au nom de l'établissement. »

Après concertation avec le Directoire (article 6143-1 du Code de la Santé Publique) et après avis du Conseil de surveillance, *« le Directeur conclut les acquisitions, aliénations, échanges d'immeuble et leur affectation ainsi que les baux de plus de dix ans ».*

Conformément à l'article L.2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, il a été décidé, en date du 24 juin 2014, de déclasser le site de l'hôpital général dont il s'agit comme n'étant plus affecté matériellement à l'usage du public ou à un service public, à compter du 1^{er} juillet 2014.

Cette décision de déclassement a été conditionnée à la désaffectation totale du site dans un délai de trois (3) ans à compter de la date du déclassement du domaine public, soit au plus tard le 30 juin 2017.

Le tout ainsi qu'il résulte de la décision n° 2014/25 du 24 juin 2014 prise par Madame la Directrice Générale ci-après littéralement rapportée :

« Vu Code Général de la Propriété des Personnes Publiques notamment les articles L2141-2 et D2141-1

Vu le Code de la Santé Publique, notamment ses articles L 6143-1, L 6143-7,

Vu la concertation du Directoire du 17 juin 2014,

Vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance en date du 24 juin 2014,

Considérant l'intention manifestée par la ville de Dijon d'acquérir le site de l'Hôpital Général pour y installer la cité de la gastronomie,

DECIDE

ARTICLE 1 : en application de l'article L 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, le site hospitalier de l'Hôpital Général est déclassé du domaine public à compter du 01 juillet 2014 et pourra être mis en vente à partir de cette date.

ARTICLE 2 : l'acte de vente de l'Hôpital Général pourra intervenir à partir de cette date.

ARTICLE 3 : en application de l'article D 2141-1 du CG3P, une clause spécifique sera intégrée à l'acte de vente stipulant que la vente sera résolue de plein droit si la désaffectation du site n'est pas prononcée dans un délai de trois (3) ans à compter de la date du déclassement du domaine public, soit au plus tard le 30 juin 2017.

ARTICLE 4 : la présente décision sera publiée au recueil des actes administratifs de la région Bourgogne. »

Copies de la concertation du directoire (annexe 9a) et de l'avis favorable du conseil de surveillance (annexe 9b) ainsi que copie de la décision n° 2014/25 de Madame la Directrice Générale (annexes 9c) demeurent jointes et annexées aux présentes après mention).

12.2. Sur les recours

a) Recours du Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé (ARS) :

La décision de déclassement a été notifiée au Directeur Général de l'agence Régional de Santé le 4 juillet 2014.

Copie du bordereau GM/SP de la Direction Générale du CHU déposé à l'ARS Bourgogne le 4 juillet 2014 demeure joint et annexé aux présentes après mention (annexe 9d).

Le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé n'a pas déféré au Tribunal Administratif de Dijon la décision de déclassement précitée dans les deux mois de sa réception (article L6143-4 dernier alinéa du Code de la Santé Publique) ainsi que cela ressort d'une attestation de non recours en date du 28 octobre 2014 établie par le Greffe du Tribunal Administratif de Dijon dont copie demeurera ci annexée (Annexe 9e).

b) Recours des tiers

L'article R. 6143-38 du code de la Santé publique (modifié en dernier lieu par le Décret n°2012-1483 du 27 décembre 2012) dispose : « Sans préjudice des obligations de publication prévues par d'autres dispositions du présent code, les décisions des directeurs des établissements publics de santé et les délibérations non réglementaires de leurs conseils de surveillance sont notifiées aux personnes physiques et morales qu'elles concernent. Leurs décisions et délibérations réglementaires sont affichées sur des panneaux spécialement aménagés à cet effet et aisément consultables par les personnels et les usagers. Lorsque ces décisions ou délibérations font grief à d'autres personnes que les usagers et les personnels, elles sont, en outre, publiées au bulletin des actes administratifs de la préfecture du département dans lequel l'établissement a son siège ».

S'agissant de la décision de Madame la Directrice Générale de l'Hôpital de déclasser, il s'agit d'une décision faisant grief.

Conformément à l'article R 6143-38 du Code de la Santé Publique, la décision de déclassement a été :

- Affichée sur des panneaux situés dans le hall du Bâtiment administratif du CHU Dijon Bourgogne sis 1 boulevard Jeanne d'Arc à Dijon, lesdits panneaux étant spécialement aménagés à cet effet et aisément consultables pour les personnel et les usagers (une attestation du Directeur Général de l'Hôpital en date du 20 juillet 2015 demeurera ci annexée après mention annexe 9f) ;

- Adressée pour information à l'EPFL ainsi qu'il résulte d'un courrier en date du 24 juin 2014. Une copie du bordereau d'envoi demeure jointe et annexée aux présentes après mention en annexe 9g) ;

- Publiée au Recueil des Actes Administratifs de la préfecture de la Côte d'Or (RAA) ainsi que cela ressort de l'extrait du bulletin des arrêtés administratifs de la Préfecture de la Côte d'Or en date du 30 juin 2014 (Normal n° 29) dont copie demeurera ci annexée aux présentes après mention (annexe 9h).

c) Recours contentieux

Dans les deux mois de la publication au bulletin des actes administratifs de la Préfecture de la Côte d'Or, tous tiers, peut former un recours devant le Tribunal Administratif de Dijon.

Il ressort d'une attestation délivrée par le Greffe du Tribunal administratif de Dijon en date du 28 octobre 2014, et visé ci-dessus en annexe 9e, qu'aucun recours n'a été formé

contre la décision de déclassement précitée.

d) Recours Gracieux

Le recours gracieux doit être formulé dans le délai du recours contentieux.

Dès lors que le recours gracieux est présenté avant l'expiration du délai de recours contentieux, ce dernier délai est interrompu et conservé pour sa totalité au profit de l'intéressé.

Le recours gracieux doit être notifié au Directeur de l'hôpital qui, en application de la loi du 12 avril 2000, doit faire l'objet d'un accusé de réception par son destinataire.

Le silence conservé par l'administration pendant plus de deux mois sur le recours gracieux ou la décision de rejet, permet à l'auteur du recours gracieux de disposer de l'intégralité de son délai de recours contentieux.

Le délai maximal de recours administratif et contentieux est de six mois à compter de la décision de déclassement prise par le Directeur Général de l'hôpital.

12.3.DESAFFECTATION DU SITE DE L'HOPITAL GENERAL (annexe 10)

Sur la décision de désaffectation

Aux termes de l'article L 6143-7 du Code de la Santé Publique, *«le Directeur, Président du directoire, conduit la politique Générale de l'Etablissement. Il représente l'établissement dans tous les actes de la vie civile et agit en justice au nom de l'établissement. »*

Après concertation avec le Directoire (article 6143-1 du Code de la Santé Publique) et après avis du Conseil de surveillance, *« le Directeur conclut les acquisitions, aliénations, échanges d'immeuble et leur affectation ainsi que les baux de plus de dix ans ».*

Vu la décision n° 2014-25 visée ci-dessus,

Vu le constat de désaffectation du site réalisé par Maître Céline KAPRAL, huissier de justice à DIJON (21000), 9, boulevard Clémenceau, le 20 mai 2015, dont copie demeure jointe et annexée aux présentes après mention, attestant de la désaffectation effective du site et de sa sécurisation (annexe 10a),

Considérant que le déménagement du service de Psychiatrie intervenu le 15 avril 2015 libère en totalité les Locaux de l'Hôpital Général de l'occupation par des services hospitaliers,

Madame la Directrice Générale a prononcé aux termes de la décision n° 2015/23, en date du 1^{er} juin 2015, la désaffectation de l'Hôpital Général de ses activités de soins à compter du 16 avril 2015, et la mise en place d'un service de gardiennage et d'une sécurisation spécifique jusqu'à sa cession.

Copie de ladite décision n° 2015/23 demeure jointe et annexée aux présentes après mention (annexe 10b).

Sur les recours

a) Recours du Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé :

La décision de désaffectation a été notifiée au Directeur Général de l'agence Régional de

Santé le 13 juillet 2015.

Copie de l'accusé de réception émanant de l'Agence Régionale de Santé demeure ci-annexée (annexe 10c).

Le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé n'a pas déféré au Tribunal Administratif de Dijon la décision de désaffectation précitée dans les deux mois de sa réception (article L6143-4 dernier alinéa du Code de la Santé Publique) ainsi que cela ressort d'une attestation de non recours en date du ++++ établie par le Greffe du Tribunal Administratif de Dijon dont copie demeurera ci annexée (Annexe 10d).

b) Recours des tiers

L'article R. 6143-38 du code de la Santé publique (modifié en dernier lieu par le Décret n°2012-1483 du 27 décembre 2012) dispose : « Sans préjudice des obligations de publication prévues par d'autres dispositions du présent code, les décisions des directeurs des établissements publics de santé et les délibérations non réglementaires de leurs conseils de surveillance sont notifiées aux personnes physiques et morales qu'elles concernent. Leurs décisions et délibérations réglementaires sont affichées sur des panneaux spécialement aménagés à cet effet et aisément consultables par les personnels et les usagers. Lorsque ces décisions ou délibérations font grief à d'autres personnes que les usagers et les personnels, elles sont, en outre, publiées au bulletin des actes administratifs de la préfecture du département dans lequel l'établissement a son siège ».

S'agissant de la décision de Madame la Directrice Générale de l'Hôpital de désaffecter et déclasser, il s'agit d'une décision faisant grief.

Conformément à l'article R 6143-38 du Code de la Santé Publique, la décision de désaffectation a été :

- Affichée sur des panneaux situés dans le hall du Bâtiment administratif du CHU Dijon Bourgogne sis 1 boulevard Jeanne d'Arc à Dijon, lesdits panneaux étant spécialement aménagés à cet effet et aisément consultables pour les personnel et les usagers (une attestation du Directeur Général de l'Hôpital demeurera ci annexée après mention annexe 10e) ;

- Adressée pour information à l'EPFL, ainsi qu'il résulte d'un courrier en date du 19 juin 2015, dont copie demeure annexée aux présentes après mention en annexe 10f ;

- Publiée au Recueil des Actes Administratifs de la préfecture de la Côte d'Or (AAE) ainsi que cela ressort de l'extrait du bulletin des arrêtés administratifs de la Préfecture de la Côte d'Or en date du 17 juin 2015 dont copie demeurera ci annexée aux présentes après mention (annexe 10g).

c) Recours contentieux

Dans les deux mois de la publication au bulletin des actes administratifs de la Préfecture de la Côte d'Or, tout tiers, peut former un recours devant le Tribunal Administratif de Dijon.

Il ressort d'une attestation délivrée par le Greffe du Tribunal administratif de Dijon en date du ++++, et visée ci-dessus en annexe 5d, qu'aucun recours n'a été formé contre la décision de déclassement précitée.

d) Recours Gracieux

Le recours gracieux doit être formulé dans le délai du recours contentieux.

Dès lors que le recours gracieux est présenté avant l'expiration du délai de recours contentieux, ce dernier délai est interrompu et conservé pour sa totalité au profit de l'intéressé.

Le recours gracieux doit être notifié au Directeur de l'hôpital qui, en application de la loi du 12 avril 2000, doit faire l'objet d'un accusé de réception par son destinataire.

Il résulte d'une attestation délivrée par ++++ le ++++ qu'aucun recours gracieux n'a été effectué à l'encontre de la décision n°2015/23 précitée.

Le silence conservé par l'administration pendant plus de deux mois sur le recours gracieux ou la décision de rejet, permet à l'auteur du recours gracieux de disposer de l'intégralité de son délai de recours contentieux.

Le délai maximal de recours administratif et contentieux est de six mois à compter de la décision de désaffectation prise par le Directeur Général de l'hôpital.

En conséquence, la décision de déclassement sus énoncée du 24 juin 2014 a pu recevoir pleine et entière application.

13. CLASSEMENT DE L'IMMEUBLE ET OBJETS MOBILIERS AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES (ANNEXE 11)

Il résulte de la nature des biens présentement vendus qu'un certain nombre d'objets immobiliers et mobiliers ont fait l'objet d'un classement au titre des monuments historiques.

13.1. Rappel de la procédure

Le code du patrimoine prévoit que *« les effets du classement ou de l'inscription au titre des monuments historiques suivent l'immeuble ou la partie d'immeuble en quelques mains qu'il passe (article L621-29-5) et que «les effets du classement ou de l'inscription au titre des monuments historiques d'un objet mobilier suivent l'objet en quelques mains qu'il passe » (article L622-29).*

Par ailleurs, quiconque aliène un immeuble protégé au titre des monuments historiques est tenu de faire connaître au futur acquéreur l'existence du classement ou de l'inscription. Toute aliénation d'un immeuble protégé doit, dans un délai fixé par voie réglementaire, être notifiée à l'autorité administrative par celui qui l'a consentie (article L622-29-6).

De même, le propriétaire d'un meuble protégé au titre des Monuments historiques est tenu de faire connaître l'existence de la mesure de protection à l'acquéreur au moment de la vente en même temps que la transaction doit être signalée au ministère de la culture (articles L 622-15, L 622-16, Art. L. 622-23). Article 71 du décret 2007-487 du 30 mars 2007 : *« Toute aliénation d'un objet mobilier classé est notifiée, dans les quinze jours de sa date, au préfet de région par celui qui l'a consentie. La notification mentionne le nom et le domicile du nouveau propriétaire ainsi que la date de l'aliénation ».*

Enfin, il convient de préciser que selon l'article L622-I4 de Code du patrimoine : *«Les objets classés au titre des monuments historiques appartenant à une collectivité territoriale ou à un établissement public ou d'utilité publique ne peuvent être aliénés qu'avec l'accord de l'autorité administrative et dans les formes prévues par les lois et règlements.*

La propriété ne peut en être transférée qu'à l'Etat, à une personne publique ou à un

établissement d'utilité publique. »

Demeurent jointes et annexées aux présentes après mention, les copies des courriers adressés par le CHU en application des articles L 621-22 et R621-52 du Code du patrimoine, savoir :

- à Monsieur le Préfet de la région Bourgogne, en date du 18 octobre 2013 (annexe 11a),
- à Madame la Ministre de la Culture et de la Communication, en date du 10 avril 2014, ainsi que la copie de la réponse de Madame la Ministre en date du 13 juin 2014 (annexe 11b),
- et à Monsieur le Préfet de la région Bourgogne, en date du 10 avril 2014 (annexe 11c).

13.2.Liste des biens immobiliers et mobiliers classés « Monuments Historiques » ou inscrits à l' « INVENTAIRE SUPPLEMENTAIRE DES MONUMENTS HISTORIQUES (ISMH) »

13.2.1.LES IMMEUBLES PROTEGES

1. CLASSES

La chapelle dite Sainte-Croix de Jérusalem, par arrêté du 20 juillet 1908.

Compte tenu de sa nature, il est convenu que cette chapelle sera rétrocédée, en l'état, en pleine propriété à la Commune, à première demande du BENEFICIAIRE devenu acquéreur. Ladite chapelle sera intégrée dans un volume immobilier qui sera remis sans prix. Les frais de l'acte notarié de transfert de propriété seront à la charge de la Commune.

2. INSCRITS

- La façade de la grande chapelle de l'hôpital général, par arrêté du 8 mai 1930,
- Les trois statues représentant une Vierge à l'Enfant, un religieux et un diacre, situées dans les cours Morlet et Sainte Croix de Jérusalem, par arrêté du 10 septembre 1937,
- Les façades et toitures des bâtiments de l'Hôpital Général [parties anciennes], l'autel majeur et la clôture du chœur de la grande chapelle, [...], la grille de la cour Henri Grangier, les façade et toitures des anciens communs du XVIII^e siècle et du dépositaire du XIX^e siècle, la margelle et la superstructure du puits du XVII^e siècle de la cour Berrier, les deux murs de soutènement, les parapets bordant les rives de l'ancien cours de l'Ouche et la terrasse sud, dite du Président Berbisey, les deux piliers du portail fermant le pont de l'anciens cours de l'Ouche et ledit pont, par arrêté du 11 avril 2007.

13.2.2.LES IMMEUBLES PAR DESTINATION PROTEGES

1. CLASSES

- Le Christ enseignant en façade de la chapelle Sainte-Croix de Jérusalem, par arrêté du 5 mai 1909,

- La mise au tombeau située à l'intérieur de la chapelle Sainte-Croix de Jérusalem, par arrêté du 5 mai 1909,
- Le groupe sculpté figurant « la Charité » situé en façade de la Grande Chapelle, par arrêté du 20 juin 1911,
- Tabernacle de l'autel majeur de la Grande Chapelle, par arrêté du 1^{er} décembre 1913,
- Le bas-relief de la multiplication des pains situé sur la façade dite « de Louis XIV », par arrêté du 1^{er} décembre 1913,
- Les statues du Christ portant sa croix et de la Vierge à l'Enfant situées derrière l'autel majeur de la Grande Chapelle, par arrêté du 1^{er} décembre 1913,
- La copie du puits de Moïse par arrêté n° 8 du 3 mars 2015. Demeure ci-annexée (annexe 11d), la copie du courrier du Ministre de la culture et de la communication en date 13 juin 2014 confirmant la possibilité de déplacer le Puits de Moïse sur le site.

Etant ici précisé qu'il résulte du courrier émanant du Ministère de la Culture et de la Communication adressé le 13 juin 2014 à Madame la directrice du Centre Hospitalier Universitaire de DIJON (annexe 11d) notamment de ce qui suit : « *il pourrait être envisagé de déplacer l'apothicaire et la copie du puits de Moïse, afin de faciliter la création d'un parcours patrimonial. Ainsi la réplique du puits de Moïse, qui a déjà bougé à maintes reprises, pourrait, par exemple, retrouver son emplacement d'origine devant la chapelle Sainte-Croix-de-Jérusalem pour reformer un ensemble cohérent. Il pourrait également être envisagé de l'abriter sous un auvent ou un édicule fermé, comme le monument d'origine, afin de la protéger des intempéries.* »

2. INSCRITS

- Élément du porche d'entrée de l'ancien Hospice Sainte-Anne, par arrêté du 16 décembre 2013,
- Plaque commémorative de la donation de Jean Berbisey à l'Hôpital Général, par arrêté du 16 décembre 2013.

Toutefois, il est ici précisé que ladite plaque commémorative a été retirée du site par le **VENDEUR**.

13.2.3.LES OBJETS MOBILIERS CONSERVES SUR SITE

- Dalle funéraire de Marguerite BOUHIER (Numéro d'inventaire : 02/701)
- Dalle funéraire de Gillote MURGAULT et Jean Le BLOND (Numéro d'inventaire : 02/702)
- Monument funéraire de Jean JACOTOT (Numéro d'inventaire : 02/703)
- Statue Christ en croix (Numéro d'inventaire : 02/706)
- Haut relief « La Prédication de Saint Jean Baptiste » (Numéro d'inventaire : 02/712,1)
- Haut relief « Le Baptême du Christ » (Numéro d'inventaire : 02/712,3)
- Haut relief « La déploration » (Numéro d'inventaire : 02/712,5)
- Statue de Salvador MUNDI (Numéro d'inventaire : 02/719)
- Deux statues « Anges tenant les instruments de la passion » (Numéro d'inventaire : 02/723)

- Groupe sculpté « La Trinité » (Numéro d'inventaire : 02/724)
- Groupe sculpté « Mise au tombeau » (Numéro d'inventaire : 02/725)
- Dalle funéraire de Simon ALBOSET (Numéro d'inventaire : 10/048).

La localisation de ces objets sur le site de l'Hôpital Général est précisé dans l'inventaire, dont copie est demeurée jointe et annexée aux présentes (Annexe 11e).

Ces objets mobiliers classés, se trouvant à l'intérieur des BIENS vendus, demeurent la propriété du PROMETTANT. Les parties conviennent néanmoins que le BENEFICIAIRE devenu ACQUEREUR, en assurera la garde et la conservation jusqu'à la remise de la chapelle Sainte-Croix de Jérusalem à la commune. Un constat vidéo de l'état desdits meubles sera réalisé préalablement à la signature de l'Acte de Vente, aux frais partagés du PROMETTANT et du BENEFICIAIRE.

Le BENEFICIAIRE déclare avoir parfaite connaissance que toute réparation, restauration, agrandissement, démolition, construction devront être soumises à l'autorisation préalable du service compétent des affaires culturelles.

Le PROMETTANT déclare n'avoir jamais effectué de travaux sans autorisation préalable. Il déclare également n'avoir jamais été sommé par le service compétent des affaires culturelles d'effectuer des travaux.

Le justificatif du classement a été remis ce jour par le PROMETTANT au BENEFICIAIRE.

Sont demeurés joints et annexés aux présentes après mention, savoir :

- copies desdits arrêtés préfectoraux (annexe 11f),
- un plan des datations des bâtiments et des protections au titre des Monuments Historiques de l'Hôpital Général de DIJON (annexe 11g),
- et un plan des localisations des biens protégés en tant qu'objets mobiliers et immeubles par nature au titre des Monuments Historiques (annexe 11h).

14. EXISTENCE D'UNE CHAPELLE D'HOPITAL (ANNEXE 12)

14.1. Sur le statut de la chapelle

14.1.1. Au sein de l'enceinte de l'hôpital Général existe une chapelle dite « Grande Chapelle ».

Plus précisément, cet édifice a été construit au 16ème siècle à usage de salle des malades, et reconstruite en 1842.

Puis une chapelle a été installée à l'intérieur de cette salle des malades, pour la célébration de messes à destination des seuls malades dans un premier temps, puis à celle du public dans un deuxième temps.

Au 19ème siècle, la salle des malades a été supprimée et l'édifice transformé en chapelle.

Du 16ème siècle à ce jour, le gestionnaire, au sens de la circulaire NOR/IOC/D/11/2124, a toujours été l'Hôpital à l'exclusion de tout « établissement public du culte ».

L'existence de lieux de culte dans les établissements publics tels que les hôpitaux est régie par les dispositions de la loi du 9 décembre 1905 modifiée sur la séparation de l'Eglise et de l'Etat, précisées à l'occasion par le Juge Administratif.

14.1.2.Statut juridique de la chapelle

Le Juge Administratif a été amené à se prononcer sur le statut d'une chapelle d'un ancien hôpital selon les considérants suivants :

« Considérant qu'il résulte des dispositions combinées des articles 2 et 12 de la loi susvisée du 9 décembre 1905, que le titre III de ladite loi ne s'applique qu'aux édifices du culte qui étaient alors « propriété de l'Etat, des départements et des communes » et qui n'étaient pas destinés à « assurer le libre exercice des cultes dans les établissements publics, tels que lycées, collèges, écoles, hospices, asiles et prisons.

Considérant qu'il résulte des pièces du dossier que la chapelle dont s'agit appartenait en 1905 à l'hôpital-hospice de ROMANS qui l'a vendu en 1982 à la commune de ROMANS ; qu'elle n'est donc pas affectée au culte public au sens de l'article 12 de la loi susvisée du 9 décembre 1905 ; que par suite, le moyen tiré de la violation est inopérant ; qu'il s'ensuit que, sans qu'il soit besoin de statuer sur la fin de non-recevoir opposée par la commune de ROMANS, les conclusions sus-analysées doivent être rejetées». (Tribunal Administratif de Grenoble, 31 mars 1992 Association Saint Pie V Dauphiné - Ardèche). »

Dans une circulaire en date du 29 juillet 2011 (CIR NOR/IOC/D/11/2124 6C), le Ministre de l'intérieur tire les conclusions du jugement précité en ces termes :

« Si elle était gérée par un "établissement public du culte" avant 1905, elle a alors été affectée au culte gestionnaire (article 12, 13 de la loi du 9 décembre 1905 et article 5 de la loi du 2 janvier 1907), avec les objets mobiliers la garnissant, et ne peut être privée de son affectation cultuelle que selon la procédure rappelée au § 1-6 de la présente circulaire.

*Cette procédure nécessite notamment le consentement écrit de l'autorité ayant qualité pour représenter le culte affectataire de l'édifice. Si, en revanche, elle n'était pas gérée par l'établissement public du culte" mais par l'établissement au sein duquel elle se situe (Hôpital hospice, lycée, etc.), elle n'a pas reçu d'affectation cultuelle au sens de l'article 13 de la loi du 9 décembre 1905, même si des cérémonies du culte y étaient célébrées et ont continué à l'être, parfois jusqu'à aujourd'hui. **La désaffectation ne requiert alors aucune procédure particulière au regard du droit des cultes.** »*

Comme énoncé au paragraphe 1-1 la chapelle a été édifiée dès avant 1905 sur un terrain dont la propriété de l'hôpital est tout aussi antérieure à 1905.

Le gestionnaire de la chapelle était, avant 1905 et est demeuré après cette date, l'hôpital. Dès lors en application de la loi de 1905 et de son interprétation par la jurisprudence et la circulaire précitée, la désaffectation de la chapelle ne requiert aucune procédure particulière au regard du droit des cultes.

14.2.Sur la décision de déclassement et de désaffectation de l'hôpital et donc de la Chapelle et sur les recours contre cette décision.

14.2.1.Sur la décision de déclassement et de désaffectation

- Après concertation du Directoire en date du 17 juin 2014 et après avis favorable du Conseil de surveillance en date du 24 juin 2014, Madame la Directrice Générale de

l'hôpital a prononcé le 24 juin 2014 le déclassement du domaine public du site de l'Hôpital Général (Décision n° 2014/25 annexe 9c), et la désaffectation de ce dernier dans un délai de trois ans à compter de la date dudit déclassement. (Décision n° 2014/25 annexe 9c).

- Vu la décision n° 2014-25 visée ci-dessus,

Vu le constat de désaffectation du site réalisé par exploit d'huissier en date du 20 mai 2015 et énoncé ci-dessus au paragraphe « DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC ET DESAFFECTATION »

Considérant que le déménagement du service de Psychiatrie intervenu le 15 avril 2015 Libère en totalité les Locaux de l'Hôpital Général de l'occupation par des services hospitaliers,

Madame la Directrice Générale a prononcé, en date du 1^{er} juin 2015, la désaffectation de l'Hôpital Général de ses activités de soins à compter du 16 avril 2015, et la mise en place d'un service de gardiennage et d'une sécurisation spécifique jusqu'à sa cession (Décision 2015/23 annexe 10b).

14.2.2.Sur les recours

a) Recours du Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé :

La décision de déclassement

La décision de déclassement a été notifiée au Directeur Général de l'agence Régional de Santé le 4 juillet 2014, ainsi qu'il est dit ci-dessus (Cf annexe 9d).

Le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé n'a pas déféré au Tribunal Administratif de Dijon la décision de déclassement précitée dans les deux mois de sa réception (article L6143-4 dernier alinéa du Code de la Santé Publique) ainsi que cela ressort d'une attestation de non recours en date du 28 octobre 2014 établie par le Greffe du Tribunal Administratif de Dijon dont copie demeure ci annexée, ainsi qu'il est dit ci-dessus (Cf annexe 9e).

b) Recours des tiers

L'article R. 6143-38 du code de la Santé publique (modifié en dernier lieu par le Décret n°2012-1483 du 27 décembre 2012) dispose : « Sans préjudice des obligations de publication prévues par d'autres dispositions du présent code, les décisions des directeurs des établissements publics de santé et les délibérations non réglementaires de leurs conseils de surveillance sont notifiées aux personnes physiques et morales qu'elles concernent. Leurs décisions et délibérations réglementaires sont affichées sur des panneaux spécialement aménagés à cet effet et aisément consultables par les personnels et les usagers. Lorsque ces décisions ou délibérations font grief à d'autres personnes que les usagers et les personnels, elles sont, en outre, publiées au bulletin des actes administratifs de la préfecture du département dans lequel l'établissement a son siège ».

S'agissant de la décision de Madame la Directrice Générale de l'Hôpital de déclasser, il s'agit d'une décision faisant grief.

Conformément à l'article R 6143-38 du Code de la Santé Publique, la décision de déclassement a été :

- Affichée sur des panneaux situés dans le hall du Bâtiment administratif du CHU Dijon Bourgogne sis 1 boulevard Jeanne d'Arc à Dijon, lesdits panneaux étant spécialement aménagés à cet effet et aisément consultables pour les personnel et les usagers, ainsi qu'il

résulte de l'attestation de Madame la Directrice Générale de l'Hôpital demeurée ci annexée après mention (Cf annexe 9f) ;

- Adressée pour information à l'EPFL, ainsi qu'il résulte d'un courrier en date du 19 juin 2015, dont copie demeure annexée aux présentes après mention en annexe 10f ;

- Et publiée au Bulletin des actes administratifs de la préfecture de la Côte d'Or ainsi que cela ressort de l'extrait du bulletin des arrêtés administratifs de la Préfecture de la Côte d'Or en date du 30 juin 2014 (Normal n° 29), dont copie est demeurée ci annexée aux présentes après mention (Cf annexe 9h).

c) Recours contentieux

Dans les deux mois de la publication au bulletin des actes administratifs de la Préfecture de la Côte d'Or, tous tiers, en ce compris l'Evêque du diocèse, peut former un recours devant le Tribunal Administratif de Dijon.

Il ressort d'une attestation délivrée par le Greffe du Tribunal administratif de Dijon en date du 28 octobre 2014, qu'aucun recours n'a été formé contre la décision n° 2014/25 de déclassement précitée.

d) Recours Gracieux

Le recours gracieux doit être formulé dans le délai du recours contentieux.

Dès lors que le recours gracieux est présenté avant l'expiration du délai de recours contentieux, ce dernier délai est interrompu et conservé pour sa totalité au profit de l'intéressé.

Le recours gracieux doit être notifié au Directeur de l'hôpital qui, en application de la loi du 12 avril 2000, doit faire l'objet d'un accusé de réception par son destinataire.

Le silence conservé par l'administration pendant plus de deux mois sur le recours gracieux ou la décision de rejet, permet à l'auteur du recours gracieux de disposer de l'intégralité de son délai de recours contentieux.

Le délai maximal de recours administratif et contentieux est de six mois à compter de la décision de désaffectation-déclassement prise par le Directeur Général de l'hôpital.

Une correspondance en date du 13 mai 2014 signée de Monsieur Roland MINNERATH a été adressée à Monsieur Alain MILLOT, Maire de Dijon, Président du Conseil de surveillance du Centre hospitalier Régional Universitaire. Copie de cette correspondance demeurera ci-annexée (annexe 12).

La décision de déclassement de l'Hôpital Général a été prise les 24 juin 2014, soit après la lettre précitée de l'Evêque de Dijon datée du 13 mai 2014 et reçue le 21 mai 2014 par le Centre Hospitalier Universitaire.

La lettre de l'Evêque de Dijon n'a pas été adressée au Directeur Général de l'Hôpital.

L'Evêque n'a pas formé de recours contentieux, ainsi que cela ressort d'une attestation de non recours délivrée par le Greffe du tribunal Administratif de Dijon en date du 28 octobre 2014, dans les six mois, délai maximal de recours, de la décision de déclassement prise par le Directeur général de l'Hôpital du 24 juin 2014 (décision n° 2014/25), visée ci-dessus (Cf annexe 9e).

Les parties constatent au vu des développements qui précèdent, que la décision de

déclassement prise par le Directeur Général de l'Hôpital présente un caractère définitif insusceptible de recours.

Au surplus il est ici rappelé qu'aux termes d'une messe célébrée fin mars 2015, Monseigneur Roland MINNERATH a prononcé l'exécration de ladite Chapelle conformément au Code de droit canon.

15. EXISTENCE D'UN PATRIMOINE CAMPANAIRE (ANNEXE 13)

Il est ici rappelé l'existence d'un courrier émanant de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) de Bourgogne, en date du 1^{er} septembre 2015, dont copie demeure jointe et annexée aux présentes après mention (annexe 13), duquel il résulte de la présence sur le site de l'Hôpital Général de 5 cloches, savoir :

- 3 cloches dans le campanile de la grande chapelle, datant de la transformation de 1843,
- 1 cloche dans le campanile situé au milieu de l'ancienne grande salle des malades,
- 1 cloche dans le campanile des bâtiments du XVII^{ème} siècle de l'ancien hôpital Notre-Dame de la Charité, datée 1822-1829 (date de l'épiscopat de Monseigneur de BOISVILLE qui est mentionné dans la dédicace de la cloche).

La DRAC précise que ces objets n'étant pas protégés au titre des monuments historiques, seule la cloche de 1822 pouvant prétendre à une inscription, il serait dommage qu'ils disparaissent au moment des travaux d'aménagement de la future cité gastronomique.

En conséquence, le PROMETTANT attire l'attention du BENEFCIAIRE sur le fait que ce patrimoine campanaire présente un intérêt certain et une certaine vulnérabilité, en raison de vols réguliers, et sur la nécessité de le protéger et de le conserver.

Le BENEFCIAIRE s'engage ainsi à assurer la protection et la conservation de ce patrimoine campanaire à compter de son entrée en jouissance et à transférer cette obligation à tous les acquéreurs successifs du site de l'Hôpital Général, déchargeant pour le futur le PROMETTANT de toute responsabilité à cet égard.

16. EXISTENCE D'UN BRAS MORT DE L'OUCHE (ANNEXE 14)

Le site de l'Hôpital Général est traversé par un ancien bras mort de l'Ouche, asséché depuis des temps anciens, et enjambé par un pont d'une construction très ancienne.

16.1. Nature juridique

Il est ici rappelé la définition du domaine public fluvial donnée par le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques :

«Le domaine public fluvial naturel est constitué des cours d'eau et lacs appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales ou à leurs groupements, et classés dans leur domaine public fluvial » (article L.2111-7).

« Le domaine public fluvial artificiel est constitué :

1° Des canaux, et plans d'eau appartenant à une personne publique mentionnée à l'article L. 2111-7 [,..] et classés dans son domaine public fluvial;

2° Des ouvrages ou installations appartenant à l'une de ces personnes publiques, qui sont destinés à assurer l'alimentation en eau des canaux et plans d'eau ainsi que la sécurité et la facilité de la navigation, du halage ou de l'exploitation ;

3° Des biens immobiliers appartenant à l'une de ces personnes publiques et concourant

fonctionnement d'ensemble des ports intérieurs [...];

4° A l'intérieur des limites administratives des ports maritimes, des biens immobiliers situés en amont de la limite transversale de la mer, appartenant à l'une de ces personnes publiques et concourant au fonctionnement d'ensemble de ces ports [...]» (article L.2111-10).

Ce Bras mort ne relève d'aucun statut juridique particulier nécessitant la mise en œuvre d'une procédure de saisine particulière de la Direction Départementale des Territoires (DDT).

Le bras mort n'appartient pas au domaine public fluvial et sa cession ne nécessite aucune procédure, aucune information, ni aucun agrément particuliers.

Il relève de la seule procédure de déclassement-désaffectation globale du site.

Une consultation du Centre de Recherche d'Information et de Documentation Notariale - CRIDON de Lyon demeurera annexée aux présentes après mention (annexe 14a).

16.2.Information

La direction départementale des territoires – Service de l'Eau et des Risques, de la Préfecture de Côte d'Or a informé, aux termes d'un courrier en date du 31 mars 2014, demeuré joint et annexé aux présentes après mention (annexe 14b), savoir :

- que l'Ouche est un cours d'eau non domanial, classé en première catégorie piscicole au droit de la parcelle cadastrée section ES numéro 13.

- qu'il existe une servitude de libre passage permanente le long de l'Ouche d'une largeur de 4m (arrêté préfectoral du 10 octobre 1962) inscrire comme servitude A4 au Plan Local d'Urbanisme de DIJON.

- et que les droits et devoirs des riverains figurent aux articles L 215-1 et suivants du Code de l'environnement, ci-après rappelés :

Les notaires soussignés rappellent à l'**ACQUEREUR** les dispositions desdits articles, savoir :

Article L 215-1 du Code de l'environnement :

« I.- Les opérations groupées d'entretien régulier d'un cours d'eau, canal ou plan d'eau et celles qu'impose en montagne la sécurisation des torrents sont menées dans le cadre d'un plan de gestion établi à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente et compatible avec les objectifs du schéma d'aménagement et de gestion des eaux lorsqu'il existe. L'autorisation d'exécution de ce plan de gestion au titre des articles L. 214-1 à L. 214-6 a une validité pluriannuelle.

Lorsque les collectivités territoriales, leurs groupements ou les syndicats mixtes créés en application de l'article L. 5721-2 du code général des collectivités territoriales prennent en charge cet entretien groupé en application de l'article L. 211-7 du présent code, l'enquête publique prévue pour la déclaration d'intérêt général est menée conjointement avec celle prévue à l'article L. 214-4. La déclaration d'intérêt général a, dans ce cas, une durée de validité de cinq ans renouvelable.

Le plan de gestion peut faire l'objet d'adaptations, en particulier pour prendre en compte des interventions ponctuelles non prévisibles rendues nécessaires à la suite d'une

crue ou de tout autre événement naturel majeur et des interventions destinées à garantir la sécurité des engins nautiques non motorisés ainsi que toute opération s'intégrant dans un plan d'action et de prévention des inondations. Ces adaptations sont approuvées par l'autorité administrative.

II.- Le plan de gestion mentionné au I peut comprendre une phase de restauration prévoyant des interventions ponctuelles telles que le curage, si l'entretien visé à l'article L. 215-14 n'a pas été réalisé ou si celle-ci est nécessaire pour assurer la sécurisation des cours d'eau de montagne. Le recours au curage doit alors être limité aux objectifs suivants :

-remédier à un dysfonctionnement du transport naturel des sédiments de nature à remettre en cause les usages visés au II de l'article L. 211-1, à empêcher le libre écoulement des eaux ou à nuire au bon fonctionnement des milieux aquatiques ;

-lutter contre l'eutrophisation ;

-aménager une portion de cours d'eau, canal ou plan d'eau en vue de créer ou de rétablir un ouvrage ou de faire un aménagement.

Le dépôt ou l'épandage des produits de curage est subordonné à l'évaluation de leur innocuité vis-à-vis de la protection des sols et des eaux.

III.- Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. »

17. EXISTENCE DE CANAUX DE GUISE (ANNEXE 15)

LE PROMETTANT déclare qu'il existe, en sous-sol de l'IMMEUBLE objet des présentes, entre l'avenue de l'Ouche et la rue des Corroyeurs, des Canaux de Guise.

Un plan de localisation desdits canaux de Guise est demeuré ci-annexé (annexe 15a).

Les parties conviennent d'ores et déjà qu'il sera rétrocédé en l'état à la Ville de Dijon, à titre gratuit, par le BENEFCIAIRE devenu propriétaire, ou ses ayants droits, à première demande de leur part, un ou plusieurs volumes correspondant aux Canaux de Guise, conformément au relevé réalisé par Denis SCHENIRER, géomètre-expert à DIJON (21000), 4 avenue de la Découverte, demeuré ci-annexé (annexe 15b). Les frais de l'acte de remise seront supportés par la commune.

Le PROMETTANT déclare avoir fait réaliser par le cabinet GEBOA, 6 rue en Rosey, 21850 SAINT APOLLINAIRE, un diagnostic de l'état des structures des canaux de Guise au droit de ce dernier, la nature des travaux à engager par le PROMETTANT et la charge admissible. Une copie du rapport de diagnostic référencé 2015-A22-DIAG, établi le 20 mai 2015, est demeurée ci-annexée (annexe 15c).

Le BENEFCIAIRE déclare avoir une parfaite connaissance des conclusions dudit rapport.

Le BENEFCIAIRE s'engage, dans le cadre de son programme de construction, à respecter les descentes de charges maximales admissibles spécifiées au rapport susvisé. Il est expressément convenu que le BENEFCIAIRE n'aura aucun travaux de quelque nature que ce soit à réaliser sur ces canaux de guise ni aucun frais à supporter à raison de ces canaux, y compris pendant la période où il sera propriétaire desdits canaux, la seule obligation du BENEFCIAIRE et de ses ayants droits étant de ne pas porter atteinte par leurs propres travaux auxdits Canaux de Guise.

18.EXISTENCE D'UN HELIPORT (ANNEXE 16)

Le PROMETTANT déclare que le site de l'Hôpital Général disposait d'un hélicoptère. Par suite de la désaffectation-déclassement de son site, le CHU Dijon Bourgogne a, aux termes d'un courrier en date du 16 juin 2015, dont copie demeure jointe et annexée aux présentes après mention (annexe 16a), demandé à Monsieur le Préfet de la Côte d'Or de bien vouloir procéder à l'abrogation de l'Arrêté préfectoral n° 230/ID/2B/I du 30 juin 1971 portant création de l'hélicoptère, modifié par l'Arrêté préfectoral référencé 230/1D/2B du 18 août 1980. Par arrêté préfectoral en date du 2 juillet 2015, dont copie est demeurée ci-annexée (annexe 16b), les arrêtés du 30 juin 1971 et du 18 août 1980 autorisant la création de l'hélicoptère ont été abrogés.

19.DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique se trouve annexé au présent acte.

19.1.VICES CACHES

Du fait de la délivrance des différents diagnostics énumérés ci-dessous et en complément de ce qui est indiqué au paragraphe « charges et conditions », le PROMETTANT est exonéré de la garantie des vices cachés correspondante conformément aux dispositions du II de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

19.2.SATURNISME (annexe 17)

L'immeuble objet du présent acte n'étant pas à usage d'habitation, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Toutefois, pour une parfaite information de l'ACQUEREUR, un diagnostic a été établi pour les bâtiments ci-après relatés, par la société NEO CONSULTING susnommée, et est demeuré joint et annexé aux présentes après mention, savoir :

Bâtiment 1

Numéro de dossier : 13/IMO/0382 du 19/08/2013

Les conclusions dudit diagnostics sont les suivantes :

Conclusions des mesures de concentration en plomb

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nbre d'unités de diagnostic	212	20	192	0	0	0
%	100	9	91	0	0	0

Lors de la présente mission, il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

Bâtiment 2

Numéro de dossier : 13/IMO/0383 du 19/08/2013

Les conclusions dudit diagnostics sont les suivantes :

Conclusions des mesures de concentration en plomb

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nbre d'unités de diagnostic	805	38	747	20	0	0
%	100	5	93	2	0	0

Lors de la présente mission, il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

Bâtiment 3

Numéro de dossier : 13/IMO/0384 du 19/08/2013

Les conclusions dudit diagnostics sont les suivantes :

Conclusions des mesures de concentration en plomb

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nbre d'unités de diagnostic	221	33	188	0	0	0
%	100	15	85	0	0	0

Lors de la présente mission, il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

Bâtiment 4

Numéro de dossier : 13/IMO/0385 du 20/08/2013

Les conclusions dudit diagnostics sont les suivantes :

Conclusions des mesures de concentration en plomb

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nbre d'unités de diagnostic	252	35	217	0	0	0
%	100	14	86	0	0	0

Lors de la présente mission, il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

Bâtiment 5

Numéro de dossier : 13/IMO/0386 du 20/08/2013

Les conclusions dudit diagnostics sont les suivantes :

Conclusions des mesures de concentration en plomb

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nbre d'unités de diagnostic	462	47	415	0	0	0
%	100	10	90	0	0	0

Lors de la présente mission, il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

Bâtiment 6

Numéro de dossier : 13/IMO/0387 du 20/08/2013

Les conclusions dudit diagnostics sont les suivantes :

Conclusions des mesures de concentration en plomb

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nbre d'unités de diagnostic	277	19	258	0	0	0
%	100	7	93	0	0	0

Lors de la présente mission, il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

Bâtiment 7

Numéro de dossier : 13/IMO/0388 du 21/08/2013

Les conclusions dudit diagnostics sont les suivantes :

Conclusions des mesures de concentration en plomb

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nbre d'unités de diagnostic	183	87	96	0	0	0
%	100	48	52	0	0	0

Lors de la présente mission, il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

Bâtiment 8

Numéro de dossier : 13/IMO/0382 du 19/08/2013

Les conclusions dudit diagnostics sont les suivantes :

Conclusions des mesures de concentration en plomb

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nbre	899	112	787	0	0	0

d'unités de diagnostic						
%	100	12	88	0	0	0

Lors de la présente mission, il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

Bâtiment 9

Numéro de dossier : 13/IMO/0391 du 23/08/2013

Les conclusions dudit diagnostics sont les suivantes :

Conclusions des mesures de concentration en plomb

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nbre d'unités de diagnostic	588	42	546	0	0	0
%	100	7	93	0	0	0

Lors de la présente mission, il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

Bâtiment 10

Numéro de dossier : 13/IMO/0409 du 27/08/2013

Les conclusions dudit diagnostics sont les suivantes :

Conclusions des mesures de concentration en plomb

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nbre d'unités de diagnostic	747	87	660	0	0	0
%	100	12	88	0	0	0

Lors de la présente mission, il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

Bâtiment 11

Numéro de dossier : 13/IMO/0410 du 27/08/2013

Les conclusions dudit diagnostics sont les suivantes :

Conclusions des mesures de concentration en plomb

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nbre d'unités de diagnostic	451	36	415	0	0	0
%	100	8	92	0	0	0

Lors de la présente mission, il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

Bâtiment 12

Numéro de dossier : 13/IMO/0411 du 28/08/2013

Les conclusions dudit diagnostics sont les suivantes :

Conclusions des mesures de concentration en plomb

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nbre d'unités de diagnostic	362	40	322	0	0	0
%	100	11	89	0	0	0

Lors de la présente mission, il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

Bâtiment 13

Numéro de dossier : 13/IMO/0412 du 29/08/2013

Les conclusions dudit diagnostics sont les suivantes :

Conclusions des mesures de concentration en plomb

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nbre d'unités de diagnostic	724	97	627	0	0	0
%	100	13	87	0	0	0

Lors de la présente mission, il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

Bâtiment 14

Numéro de dossier : 13/IMO/0414 du 28/08/2013

Les conclusions dudit diagnostics sont les suivantes :

Conclusions des mesures de concentration en plomb

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nbre d'unités de diagnostic	826	84	742	0	0	0
%	100	10	90	0	0	0

Lors de la présente mission, il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

Bâtiment 15

Numéro de dossier : 13/IMO/0415 du 29/08/2013

Les conclusions dudit diagnostics sont les suivantes :

Conclusions des mesures de concentration en plomb

	Total	<i>Non mesurées</i>	<i>Classe 0</i>	<i>Classe 1</i>	<i>Classe 2</i>	<i>Classe 3</i>
<i>Nbre d'unités de diagnostic</i>	946	114	832	0	0	0
<i>%</i>	100	12	88	0	0	0

Lors de la présente mission, il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

Bâtiment 16

Numéro de dossier : 13/IMO/0586 du 24/07/2013

Les conclusions dudit diagnostics sont les suivantes :

Conclusions des mesures de concentration en plomb

	Total	<i>Non mesurées</i>	<i>Classe 0</i>	<i>Classe 1</i>	<i>Classe 2</i>	<i>Classe 3</i>
<i>Nbre d'unités de diagnostic</i>	55	0	55	0	0	0
<i>%</i>	100	0	100	0	0	0

Lors de la présente mission, il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

Bâtiment 17

Numéro de dossier : 13/IMO/0587 du 25/07/2013

Les conclusions dudit diagnostics sont les suivantes :

Conclusions des mesures de concentration en plomb

	Total	<i>Non mesurées</i>	<i>Classe 0</i>	<i>Classe 1</i>	<i>Classe 2</i>	<i>Classe 3</i>
<i>Nbre d'unités de diagnostic</i>	70	8	62	0	0	0
<i>%</i>	100	11	89	0	0	0

Lors de la présente mission, il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

Bâtiment 18

Numéro de dossier : 13/IMO/0635 du 20/08/2013

Les conclusions dudit diagnostics sont les suivantes :

Conclusions des mesures de concentration en plomb

	Total	<i>Non mesurées</i>	<i>Classe 0</i>	<i>Classe 1</i>	<i>Classe 2</i>	<i>Classe 3</i>
<i>Nbre d'unités de diagnostic</i>	210	0	210	0	0	0
<i>%</i>	100	0	100	0	0	0

Lors de la présente mission, il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

Bâtiment 31

Numéro de dossier : 13/IMO/0421 du 14/10/2013

Les conclusions dudit diagnostics sont les suivantes :

Conclusions des mesures de concentration en plomb

	Total	<i>Non mesurées</i>	<i>Classe 0</i>	<i>Classe 1</i>	<i>Classe 2</i>	<i>Classe 3</i>
<i>Nbre d'unités de diagnostic</i>	53	15	38	0	0	0
<i>%</i>	100	28	72	0	0	0

Lors de la présente mission, il n'a pas été repéré de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.

19.3.AMIANTE (annexe 18)

19.3.1.repérage réalisés

L'immeuble ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997, il entre dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

En conséquence et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-13 et R. 1334-15 du Code de la santé publique, un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante mentionnées à l'annexe 13-9 du même code doit être effectué.

Un état établi pour chaque bâtiment par la société NEO CONSULTING susnommée, accompagné de l'attestation de compétence, est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

Les conclusions de ces rapports sont les suivantes :

Bâtiment 1

Constat de repérage amiante n° 13/IMO/0382 du 19/08/2013

« Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son

rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante. »

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Néant. »

Bâtiment 2

Constat de repérage amiante n° 13/IMO/0383 du 19/08/2013

« Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits contenant de l'amiante sur anciennes analyses:

*Dalles plastiques (Local A051) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Dalles plastiques + colles noires (Local A132) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Conduit (Cage d'escalier) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

** Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant,*

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Néant. »

Bâtiment 3

Constat de repérage amiante n° 13/IMO/0384 du 19/08/2013

« Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante. »

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Néant. »

Bâtiment 4

Constat de repérage amiante n° 13/IMO/0385 du 20/08/2013

« Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante. »

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Néant. »

Bâtiment 5

Constat de repérage amiante n° 13/IMO/0386 du 20/08/2013

« Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits contenant de l'amiante sur justificatif daté:

Conduit (cage) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant,

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Néant. »

Bâtiment 6

Constat de repérage amiante n° 13/IMO/0387 du 20/08/2013

« Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage

des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits contenant de l'amiante sur anciennes analyses:

*Dalles plastiques + colles noires (Sacristie) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Dalles plastiques + colles noires (Réserve) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Dalles plastiques + colles noires (Salle d'attente) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Dalles plastiques + colles noires (Bureau F 121) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Dalles plastiques + colles noires (Bureau F 122) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Conduit (Combles non habitables) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

** Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant,*

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Néant. »

Bâtiment 7

Constat de repérage amiante n° 13/IMO/0388 du 21/08/2013

« Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits contenant de l'amiante sur justificatif daté:

*Conduit (Grenier) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

** Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant,*

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux,

composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Néant. »

Bâtiment 8

Constat de repérage amiante n° 13/IMO/0389 du 21/08/2013

« Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits contenant de l'amiante sur anciennes analyses:

*Dalles plastiques + colles noires (Bureau grammage 1) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Dalles plastiques (Local F248) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Colles (Local F248) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Dalles plastiques (Local F247) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

- des matériaux et produits contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur:

*Conduit (Salle de bains E116) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

** Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant,*

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Néant. »

Bâtiment 9

Constat de repérage amiante n° 13/IMO/0391 du 23/08/2013

« Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits contenant de l'amiante sur justificatifs datés :

Dalles plastiques (Local E136) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

Faux plafonds (Local E317) pour lequel il faut faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation.*

Conduit (Local F067) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

- des matériaux et produits contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur:

Conduit (Local E040) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

Conduit (Local E116) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant,

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Néant. »

Bâtiment 10

Constat de repérage amiante n° 13/IMO/0409 du 27/08/2013

« Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur:

Conduit (Couloir) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

Conduit (Toilettes) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

Conduit (Couloir consultation) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

Conduit (Cabinet dentaire 1^{ère} porte à droite) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

Conduit (Rangement F150) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

Conduit (Lingerie F151) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

Conduit (Office F152) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

Conduit (Ancien local développement) pour lequel il est recommandé de réaliser une

*évaluation périodique.**

** Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant,*

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Néant. »

Bâtiment 11

Constat de repérage amiante n° 13/IMO/0410 du 27/08/2013

« Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur:

*Conduit (Toilettes F125) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Conduit (Rangement F131) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Conduit (F132) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Conduit (Chambre F133) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Conduit (G254 Combles) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Cendrier en fibro-ciment (Entrée F062) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

** Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant,*

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Néant. »

Bâtiment 12

Constat de repérage amiante n° 13/IMO/0411 du 28/08/2013

« Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition

d'immeuble. La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur:

*Conduit (G174 interne) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Conduit (F094) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Conduit (F092 WC) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Conduit (F088 toilettes) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Conduit (G254 Combles) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Cendrier en fibro-ciment (Entrée F062) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

- des matériaux et produits contenant de l'amiante sur anciennes analyses :

*Dalles plastiques (Couloir de G263 à G274) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

** Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant,*

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Néant. »

Bâtiment 13

Constat de repérage amiante n° 13/IMO/0412 du 29/08/2013

« Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits contenant de l'amiante sur anciennes analyses :

*Faux plafonds (G247 chambre) pour lequel il est faut faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation.**

*Faux plafonds (G246 chambre) pour lequel il est faut faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation.**

*Faux plafonds (G245 rangement) pour lequel il est faut faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation.**

*Faux plafonds (G244) pour lequel il est faut faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation.**

*Faux plafonds (G243) pour lequel il est faut faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation.**

*Faux plafonds (G242) pour lequel il est faut faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation.**

*Faux plafonds (G239) pour lequel il est faut faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation.**

*Faux plafonds (G238) pour lequel il est faut faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation.**

*Faux plafonds (G237) pour lequel il est faut faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation.**

*Faux plafonds (G236) pour lequel il est faut faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation.**

*Faux plafonds (Couloir G247 à G242) pour lequel il est faut faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation.**

** Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant,*

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Néant. »

Bâtiment 14

Constat de repérage amiante n° 13/IMO/0414 du 28/08/2013

« Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits contenant de l'amiante sur anciennes analyses:

*Cendrier (Balcon face à la chambre G218) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Faux plafonds (G246) pour lequel il faut faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation.**

- des matériaux et produits contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur:

*Conduit (Salle de bains E116) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

** Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les*

recouvrant ou les protégeant,

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Néant. »

Bâtiment 15

Constat de repérage amiante n° 13/IMO/0415 du 29/08/2013

« Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits contenant de l'amiante sur anciennes analyses:

Conduit (Sous-sol) pour lequel il est recommandé de réaliser une action corrective de second niveau

*Conduit (Ancien local développement) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Dalles plastiques (G204 vestiaire) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Dalles plastiques (G203 salle de réunion) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Dalles plastiques (G200) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Dalles plastiques (F068) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Conduit (F067) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Conduit (F066) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Dalles plastiques (Vestiaires) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Conduit (F102) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Conduit (F084) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

- des matériaux et produits contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur:

*Conduit (Combles) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

** Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant,*

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Néant. »

Bâtiment 16

Constat de repérage amiante n° 13/IMO/0397 du 20/08/2013

« Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante. »

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Néant. »

Bâtiment 17

Constat de repérage amiante n° 13/IMO/0398 du 20/08/2013

« Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :
- des matériaux et produits contenant de l'amiante après analyse en laboratoire :

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Néant. »

Bâtiment 18

Constat de repérage amiante n° 13/IMO/0399 du 20/08/2013

« Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :
- des matériaux et produits contenant de l'amiante après analyse en laboratoire :

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux,

composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Néant. »

Bâtiment 19

Constat de repérage amiante n° 13/IMO/0386 du 20/08/2013

« Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits contenant de l'amiante après analyse en laboratoire :

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Néant. »

Bâtiment 20

Constat de repérage amiante n° 13/IMO/0387 du 20/08/2013

« Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits contenant de l'amiante après analyse en laboratoire :

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Néant. »

Bâtiment 21

Constat de repérage amiante n° 13/IMO/0389 du 20/08/2013

« Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou

produits contenant de l'amiante. »

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Néant. »

Bâtiment 22

Constat de repérage amiante n° 13/IMO/0389 du 20/08/2013

« Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits contenant de l'amiante après analyse en laboratoire :

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Néant. »

Bâtiment 23

Constat de repérage amiante n° 13/IMO/0636 du 07/08/2013

« Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits contenant de l'amiante après analyses en laboratoire :

*Dalles plastiques (Couloir C065 à C077) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Dalles plastiques (C068) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Dalles plastiques (Pièce annexe à C070) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

- des matériaux et produits contenant de l'amiante sur anciennes analyses:

*Dalles plastiques (C074 vestiaire) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Dalles plastiques (C077) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

- des matériaux et produits contenant de l'amiante sur connaissance de l'opérateur :

*Cendrier en fibro-ciment (Extérieur) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Conduit (Vide sanitaire gauche) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Conduit (Vide sanitaire droit) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

*Conduit (Toit) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.**

** Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant,*

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Néant. »

Bâtiment 25

Constat de repérage amiante n° 13/IMO/0391 du 20/08/2013

« Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits contenant de l'amiante après analyse en laboratoire :

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Néant. »

Bâtiment 26

Constat de repérage amiante n° 13/IMO/0392 du 20/08/2013

« Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits contenant de l'amiante après analyse en laboratoire :

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des

investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Néant. »

Bâtiment 27

Constat de repérage amiante n° 13/IMO/0394 du 20/08/2013

« Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits contenant de l'amiante après analyse en laboratoire :

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Néant. »

Bâtiment 28

Constat de repérage amiante n° 13/IMO/0395 du 20/08/2013

« Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits contenant de l'amiante après analyse en laboratoire :

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Néant. »

Bâtiment 29

Constat de repérage amiante n° 13/IMO/0396 du 20/08/2013

« Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :
- des matériaux et produits contenant de l'amiante après analyse en laboratoire :

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Néant. »

Bâtiment 30

Constat de repérage amiante n° 13/IMO/0396 du 20/08/2013

« Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante. »

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Néant. »

Bâtiment 31

Constat de repérage amiante n° 13/IMO/0421 du 14/10/2013

« Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits contenant de l'amiante sur anciennes analyses:

Plaques isolantes (A095) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

Plaques isolantes (A097) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.*

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant,

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou

l'absence d'amiante :
Néant. »

Bâtiment 32

Constat de repérage amiante n° 13/IMO/0400 du 20/08/2013

« Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :
- des matériaux et produits contenant de l'amiante après analyse en laboratoire :

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :
Néant. »

Bâtiment 33

Constat de repérage amiante n° 13/IMO/0401 du 20/08/2013

« Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :
- des matériaux et produits contenant de l'amiante après analyse en laboratoire :

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :
Néant. »

Bâtiment 34

Constat de repérage amiante n° 13/IMO/0637 du 14/08/2013

« Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

1.1. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :
- des matériaux et produits contenant de l'amiante après analyse en laboratoire :

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Néant. »

19.3.2. Convention des parties

Le BENEFCIAIRE déclare :

- avoir pris connaissance desdits rapports ;
- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à leur non-respect,
- et faire son affaire personnelle de cette situation.

Il est rappelé à cet égard que le Prix des présentes a été forfaitairement diminué d'une somme de quatre millions d'euros (4.000.000,00 €) pour intégrer le coût du désamiantage qu'il appartiendra à l'ACQUEREUR de mettre en œuvre dans le cadre de la réalisation de son Projet.

19.4. TERMITES

L'immeuble objet du présent acte n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article L. 133-5 du Code de la construction et de l'habitation. Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble, à ce jour ou dans le passé.

19.5. MERULES

L'immeuble objet du présent acte n'est pas inclus dans une zone de présence d'un risque de mэрule prévue à l'article L. 133-8 du Code de la construction et de l'habitation. Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de mэрule dans l'immeuble, à ce jour ou dans le passé.

19.6. INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

La présente promesse n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation relatif à l'état de l'installation intérieure de gaz.

En effet, l'immeuble objet du présent acte n'est pas à usage d'habitation.

En conséquence, aucun état de l'installation intérieure de gaz ne doit être fourni par le PROMETTANT.

19.7. ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES (annexe 19)

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

La direction départementale des territoires – Service de l'Eau et des Risques, de la Préfecture de Côte d'Or a informé, aux termes d'un courrier en date du 3 février 2014,

demeuré joint et annexé aux présentes, que les biens (actuellement Hôpital Général) situés sur les parcelles cadastrées section ES numéros 13 et 67 se trouvent en dehors des zones inondables de l'Ouche, d'après le plan de prévention des risques réalisé en avril 2012 mais non approuvé à ce jour, et qu'en conséquence, aucune prescription n'est imposée sur ces parcelles en ce qui concerne la prévention des risques.

19.7.1.Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, l'état des risques en date de ce jour et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré joint et annexé aux présentes après mention (annexe 17a).

19.7.2.Plan de prévention des risques naturels

Un Plan de Prévention des Risques Naturels a été prescrit sur la Commune de DIJON le 21 juin 2010.

Les risques pris en compte sont les suivants :

- Mouvement de terrain - Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines (hors mines) : PPRn prescrit le 21-06-2010
- Mouvement de terrain - Eboulement, chutes de pierres et de blocs : PPRn prescrit le 21-06-2010
- Mouvement de terrain - Glissement de terrain : PPRn prescrit le 21-06-2010
- Inondation - Par ruissellement et coulée de boue : PPRn prescrit le 21-06-2010
- Inondation - Par une crue à débordement lent de cours d'eau : PPRn prescrit le 21-06-2010
- Mouvement de terrain - Tassements différentiels : PPRn prescrit le 21-06-2010

L'immeuble objet des présentes est situé dans le périmètre de ce plan de prévision des risques naturels.

Aucuns travaux prescrits.

19.7.3.Liste des arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
---------------------	----------	--------	-----------	--------------

Inondations et coulées de boue

11/07/1984
11/07/1984
21/09/1984
18/10/1984

Inondations et coulées de boue

14/03/2001
16/03/2001
27/04/2001
28/04/2001

Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

01/07/2003
30/09/2003
11/01/2005
01/02/2005

Inondations et coulées de boue

10/06/2008
10/06/2008
09/02/2009
13/02/2009

Inondations et coulées de boue

12/08/2008
12/08/2008
18/05/2009
21/05/2009

Inondations et coulées de boue

03/05/2013
05/05/2013
20/06/2013
27/06/2013

19.7.4. Plan de prévention des risques miniers

Aucun plan de prévention des risques miniers n'a été pris sur la Commune de DIJON.

En conséquence, l'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

19.7.5. Plan de prévention des risques technologiques

Un Plan de Prévention des Risques technologiques a été prescrit le 21 Juin 2010 sur la Commune de DIJON.

Les risques pris en compte sont des risques industriels, effet de surpression et effet thermique.

Toutefois, l'immeuble objet des présentes n'est pas situé dans le périmètre dudit plan de prévention des risques technologiques.

19.7.6. Zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

L'immeuble objet des présentes est situé dans une zone de sismicité 1 (très faible).

19.7.7. Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, l'IMMEUBLE objet des présents est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles, établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

Le BENEFCIAIRE déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle, se déclarant parfaitement informé des risques liés à cette situation.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est demeurée annexée.

19.7.8. Absence de sinistres avec indemnisation (annexe 17b)

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le PROMETTANT déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci 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.

Toutefois, le PROMETTANT déclare qu'une partie du site de l'Hôpital Général a été affecté par la crue de l'Ouche de mai 2013, ainsi qu'il résulte des archives municipales ayant fourni deux articles extraits de l'hebdomadaire le Bien Public.

Le tout ainsi qu'il résulte indirectement du rapport établi par la société TAUW dans le cadre des opérations de recherche de pollution ci-après visé (Cf Plan de gestion TAUW 4.7 page 33 en annexe au présentes).

19.8 PERFORMANCE ENERGETIQUE (ANNEXE 20)

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, pour chaque bâtiment, à l'exception du bâtiment 24 à usage d'hélistation, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la société NEO CONSULTING susnommée, le 22 avril 2014, et est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer:

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

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

Les conclusions de ces diagnostics sont les suivants :

Bâtiment 1

- Consommations énergétiques : classe F.
- Emissions de gaz à effet de serre : classe G.

Bâtiment 2

- Consommations énergétiques : classe E.
- Emissions de gaz à effet de serre : classe G.

Bâtiment 3

- Consommations énergétiques : classe E.
- Emissions de gaz à effet de serre : classe F.

Bâtiment 4

- Consommations énergétiques : classe E.
- Emissions de gaz à effet de serre : classe F.

Bâtiment 5

- Consommations énergétiques : classe F.
- Emissions de gaz à effet de serre : classe G.

Bâtiment 6

- Consommations énergétiques : classe F.
- Emissions de gaz à effet de serre : classe G.

Bâtiment 7

- Consommations énergétiques : classe F.
- Emissions de gaz à effet de serre : classe G.

Bâtiment 8

- Consommations énergétiques : classe E.
- Emissions de gaz à effet de serre : classe G.

Bâtiment 9

- Consommations énergétiques : classe
- Emissions de gaz à effet de serre : classe

Bâtiment 10

- Consommations énergétiques : classe E.
- Emissions de gaz à effet de serre : classe F.

Bâtiment 11

- Consommations énergétiques : classe E.
- Emissions de gaz à effet de serre : classe F.

Bâtiment 12

- Consommations énergétiques : classe E.
- Emissions de gaz à effet de serre : classe F.

Bâtiment 13

- Consommations énergétiques : classe E.
- Emissions de gaz à effet de serre : classe G.

Bâtiment 14

- Consommations énergétiques : classe F.
- Emissions de gaz à effet de serre : classe G.

Bâtiment 15

- Consommations énergétiques : classe F.
- Emissions de gaz à effet de serre : classe G.

Bâtiment 16

- Consommations énergétiques : classe C.
- Emissions de gaz à effet de serre : classe D

Bâtiment 17

- Consommations énergétiques : classe C.
- Emissions de gaz à effet de serre : classe D.

Bâtiment 18

- Consommations énergétiques : classe C.
- Emissions de gaz à effet de serre : classe A.

Bâtiment 19

- Consommations énergétiques : classe E.
- Emissions de gaz à effet de serre : classe B.

Bâtiment 20

- Consommations énergétiques : classe C.
- Emissions de gaz à effet de serre : classe D.

Bâtiment 21 + 23

- Consommations énergétiques : classe C.
- Emissions de gaz à effet de serre : classe D.

Bâtiment 22

- Consommations énergétiques : classe C.
- Emissions de gaz à effet de serre : classe D.

Bâtiment 25

- Consommations énergétiques : classe C.
- Emissions de gaz à effet de serre : classe D.

Bâtiment 26 + 33

- Consommations énergétiques : classe C.
- Emissions de gaz à effet de serre : classe D.

Bâtiment 27

- Consommations énergétiques : classe C.
- Emissions de gaz à effet de serre : classe D.

Bâtiment 28

- Consommations énergétiques : classe C.
- Emissions de gaz à effet de serre : classe D.

Bâtiment 29

- Consommations énergétiques : classe C.
- Emissions de gaz à effet de serre : classe D.

Bâtiment 30

- Consommations énergétiques : classe C.
- Emissions de gaz à effet de serre : classe D.

Bâtiment 31

- Consommations énergétiques : classe F.
- Emissions de gaz à effet de serre : classe G.

Bâtiment 32

- Consommations énergétiques : classe C.
- Emissions de gaz à effet de serre : classe D.

Bâtiment 34

- Consommations énergétiques : classe C.
- Emissions de gaz à effet de serre : classe D.

Il est précisé que le BENEFICIAIRE ne peut se prévaloir à l'encontre du PROMETTANT des informations contenues dans ce diagnostic.

19.9. INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

La présente promesse n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité. En effet, l'immeuble objet du présent acte n'est pas à usage d'habitation. En conséquence, aucun état de l'installation intérieure d'électricité ne doit être fourni par

le PROMETTANT.

20. ASSAINISSEMENT

Le PROMETTANT déclare sous sa seule responsabilité que tous les bâtiments du site de l'Hôpital Général sont raccordés au réseau d'assainissement, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur.

Il déclare :

- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation qui fonctionne correctement ;
- qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

Le BENEFICIAIRE, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la Commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la Commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables.

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

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

21. DISPOSITIF DE RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE

Le PROMETTANT déclare n'avoir pas équipé d'un système de récupération et de distribution d'eaux de pluie l'IMMEUBLE vendu.

22. ARCHEOLOGIE PREVENTIVE (ANNEXE 21)

Le PROMETTANT déclare avoir fait réaliser par l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives (INRAP) un diagnostic archéologique préventif du site vendu. Ledit diagnostic a été réalisé en trois phases. Un plan des phases d'investigations est demeuré ci-annexé (annexe 21a).

Demeurent ci-annexés les rapports d'opération de la tranche 1 en date de janvier 2014 (annexe 21b), de la tranche 2 en date de septembre 2014 (annexe 21c) et de la tranche 3 en date d'octobre 2015 (annexe 21d).

23. ETUDE FAUNE-FLORE (ANNEXE 22)

A titre d'information, demeure ci-annexé l'état initial écologique réalisé dans le cadre du projet de reconversion du site de l'Hôpital Général, par le bureau d'études en environnement naturel ECO-MED, le 13 mai 2014, référencé 1502-2093-RP-EI-AMG-VilleDeDijon21-1.

24. ABSENCE DE BOMBARDEMENT (ANNEXE 23)

Demeurent joints et annexés aux présentes après mention, un courrier de la Direction de la Sécurité Intérieure de la Préfecture de Côte d'Or, en date du 18 août 2014, informant qu'après consultation de la direction des archives départementales de la Côte d'Or, le site de l'Hôpital Général n'a pas subi de bombardement en juin 1940 et juillet 1944 (annexe 23a), ainsi que la copie de la demande (annexe 23b).

25. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA SANTE (ANNEXE 24)

25.1. Secteurs d'information sur les sols

Il résulte de l'article L125-7 du Code de l'environnement ce qui suit ci-après relaté :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur 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 de l'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 la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur 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.

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

Dans l'attente de l'élaboration par l'Etat des secteurs d'informations sur les sols mentionnés à l'article L125-6 du code de l'environnement, le Promettant déclare que les informations environnementales dont il dispose sont exposées aux paragraphes suivants relatifs aux installations classées pour la protection de l'environnement et aux déchets.

25.2. CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Le Notaire soussigné informe les parties sur le fait qu'il a interrogé les bases de données du Ministère de l'Ecologie du Développement et de l'Aménagement Durable : BASOL, BASIAS et ICPE.

De ces consultations, il résulte ce qui suit :

- La base de données BASOL comporte la liste de l'ensemble des sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) identifiés, appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif et curatif.

Il résulte de cette consultation qu'Aucun site BASOL n'est recensé au droit ou à proximité du site de l'Hôpital Général.

- La base de données BASIAS établie la liste des entreprises identifiées dont l'activité industrielle est susceptible de comporter une source de pollution.

Le site de l'Hôpital Général n'est pas référencé sur BASIAS.

Le tout ainsi qu'il résulte du Mémoire de cessation d'activité de l'Hôpital Général dressé par TAUW, en date du 4 septembre 2014 demeuré joint et annexé aux présentes après mention (Cf annexe 24d).

25.3 REGLEMENTATION RELATIVE AUX INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (« ICPE »)

25.3.1. Sur le rappel des textes

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

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

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

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

25.3.2. Déclaration du PROMETTANT

D'après les informations détenues par lui à ce jour, le PROMETTANT déclare qu'il devrait être stipulé dans l'acte de vente à recevoir par Maître David BELOU, notaire à DIJON, avec la participation de Maître Boris MUGNERET, notaire soussigné, contenant vente des BIENS objet des présentes par le CENTRE HOSPITALIER REGIONAL DE DIJON au profit de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITES DE COTE D'OR, ce qui suit littéralement rapporté, et qu'il ne dispose d'aucune autre information que celles-ci :

«

2. Sur les ICPE exploitées sur le site

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

2.1. Seules les chaudières vapeur et les cuves de kérosène, de fioul et de carburant

routier ont fait l'objet d'une déclaration en Préfecture :

- Déclaration du 30 octobre 1980 pour les chaudières (Annexe 24a)
- Déclaration en Préfecture du 24 avril 1981 concernant la chaufferie.

Copie du récépissé de déclaration en Préfecture demeure jointe et annexée aux présentes après mention. (annexe 24b)

- Déclaration du 8 juillet 1999 pour les cuves de kérosène, de fioul et de carburant routier (Annexe 24c)

Ces activités ont pu générer des pollutions.

2.2. Pour les autres installations exploitées sur le site, l'exploitant n'a procédé à aucune formalité administrative relative aux déclaration(s) et autorisation(s) d'exploiter.

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

Aux termes du « Mémoire de cessation d'activité de l'Hôpital Général de Dijon » réalisé par le bureau d'études TAUW en date du 4 septembre 2014, dont copie demeure jointe et annexée aux présente après mention (annexe 24d), il résulte de l'historique du site que :

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

- = L'installation de l'électricité en 1931 et l'existence d'un poste de transformation. Le transformateur utilisant du pyralène a été déposé dans les années 1990.
- = La chaufferie, construite en 1937, qui a utilisé successivement du charbon, du fuel lourd et gaz de ville.
- = Un incinérateur qui a fonctionné des années 1930 à 1984-1985, les cendres étaient stockées dans un parc à mâchefers.
- = La blanchisserie, construite en 1953, qui a vu ses capacités croître en 1994, date à laquelle l'activité a été externalisée. A noter que cette blanchisserie utilisait des substances dangereuses et notamment des solvants chlorés.
- = Les garages et ateliers mécaniques.
- = Une cabine de peinture.
- = Plusieurs cuves d'hydrocarbures enterrées (6 cuves) :
 - ✓ cuve de fuel au laboratoire général, enlevée dans les années 1980,
 - ✓ cuves de fuel lourd devant la chaufferie, enlevées en 2008,
 - ✓ cuve de fuel domestique toujours en place devant la chaufferie de 10 m3,
 - ✓ cuve de fuel domestique pour alimenter le groupe électrogène de 10 m3,

- ✓ cuve bi-compartmentée de carburants gasoil (4000 L, soit 4 m³) et essence (6000L ; soit 6 m³) pour la station-service,
- ✓ en particulier, 2 cuves de grande capacité, 1 cuve de fioul domestique, 1 cuve de kérosène enterrée sur l'héliport de 40 m³.

- = Un groupe électrogène.
- = Un parc à charbon.
- = Une station-service.
- = Un stockage de substance radioactive.

2°) La localisation de ces installations est présentée en annexe 22c. »

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

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

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

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

Ainsi, un diagnostic relatif à la présence de source radioactive orpheline sur le site de l'ancien Hôpital général de Dijon a été réalisé par l'APAVE en date du 27 octobre 2014. Une copie dudit diagnostic demeure jointe et annexée au présentes (annexe 24e).

La synthèse de ce diagnostic indique que :

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

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

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

- D'une part, la présence d'une source émettrice de rayonnements ionisants dans un coffre mural. D'après la caractérisation réalisée par la société ONET de l'élément radioactif du coffre -fort, il s'agit de radium 226, un radioélément utilisé en médecine jusque dans les années 1980 (cf. annexe : Note relative au « Traitement du coffre contaminé au radium 226 du site de l'hôpital général » réalisé le 20 novembre 2014).

Davantage de précisions sur cette source émettrice de rayonnements ionisants initialement présente dans le coffre-mural sont mentionnées au sein du point intitulé « TRAITEMENT DU COFFRE CONTAMINE AU RADIUM 226 DU SITE DE L'HOPITAL GENERAL » en annexe 23 du présent acte.

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

4 Sur la procédure de cessation d'activité

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

Afin de satisfaire aux obligations édictées à l'article R 512-66-1 du Code de l'environnement, cette cessation d'activité a fait l'objet d'une déclaration en préfecture, aux termes d'un courrier adressé le 5 décembre 2014 à Monsieur le Préfet de la Côte d'Or, dont copie demeure jointe et annexée aux présentes après mention (annexe 22e).

A cette déclaration ont été jointes les pièces suivantes :

- Le mémoire de cessation d'activité n° R001-6094578CLG-MCA V03 établi par TAUW France visé ci-dessus en annexe 24d,

- Le rapport APAVE de diagnostic de présence de source radioactive orpheline n° 7954874-001-2 et la procédure de traitement de la source orpheline détectée (document par ailleurs adressé à l'Autorité de Sureté Nucléaire) visé ci-après en annexe 24e,

- Et 1 CD rom incluant, outre les documents listés ci-dessus, le plan de gestion et les diagnostics complémentaires établis par TAW France, ainsi que le dossier de consultation des entreprises pour la remise en état du site,

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

Monsieur le Préfet de la Côte d'Or en a accusé réception aux termes d'un courrier valant récépissé de déclaration de cessation d'activité, en date du 16 janvier 2015, dont copie demeure jointe et annexée aux présentes après mention (annexe 24f).

Cette notification de cessation d'activité a été transmise pour information à Monsieur Alain MILLOT, Maire de DIJON, en date du 26 juin 2015, dont copie demeure jointe et annexée aux présentes après mention. (annexe 24g)

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

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

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

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

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

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

(annexe 24d)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Synthèse

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

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

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

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

(annexe 24h)

Les conclusions du plan de gestion sont les suivantes :

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

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

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

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

- *La réalisation de 7 sondages au carottier battu portatif et 8 sondages à la tarière mécanique*
- *L'échantillonnage et l'analyse de sols prélevés lors des sondages.*

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

Les analyses de sols ont montré :

- *Une pollution métallique généralisée sur l'ensemble du site liée à la qualité intrinsèque des remblais*
- *Une pollution métallique (arsenic, cuivre et zinc) au droit du parc à mâchefer probablement lié à stockage exercé sur cette zone. Le volume des terres impactées est estimé à 100 m³.*
- *Une pollution en tétrachloroéthylène sous la blanchisserie en lien avec les activités de ce bâtiment. Le volume des terres impactées est estimé à 1 066 m³.*
- *La présence d'hydrocarbures totaux, de HAP et de PCB sur les autres zones investiguées.*

Les analyses d'eaux souterraines ont montré :

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

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

Ces données ont été exploitées dans un plan de gestion incluant un bilan coûts avantages et une ARR.

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

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

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

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

(annexe 22i)

Les conclusions de cette étude sont les suivantes :

« - Au niveau de la zone de la blanchisserie, la qualité des sols (présence de tétrachloroéthylène) n'est pas compatible avec un usage résidentiel. Une purge des

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

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

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

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

(annexe 24j)

Les conclusions de cette étude sont les suivantes :

« [...]

Les investigations complémentaires réalisées ont permis de circonscrire la zone impactée aux solvants chlorés ; la surface concernée reste tout de même relativement étendue avec plus de 300 m², et un volume de terres proche de 1000 tonnes. Les coûts liés à l'élimination de ces terres en installation de stockage restent donc élevés, et sont à comparer aux faibles concentrations en tétrachloréthylène mesurées.

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

[...] »

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

(annexe 24k)

Les conclusions de cette étude sont les suivantes :

« [...]

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

- Des concentrations en solvants chlorés émis par le sol/ou dalle

de béton de l'ex-blanchisserie inférieures aux seuils de quantification du laboratoire sauf pour le dichlorométhane

Des concentrations en tétrachloréthylène dans l'air ambiant nettement inférieures à la valeur guide définie pour la qualité de l'air intérieur

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

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

4.4. Sur l'usage du site

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

Aux termes des conclusions du plan de gestion réalisé par TAUW le 10 mars 2014 (Cf annexe 24h) le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que :

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

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

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

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

Demeurent joints et annexés aux présentes après mention les bordereaux d'arrêt de fourniture et de démontage régularisés, respectivement, en date des 27 mai 2014 et 16 mars 2015, entre la société AIR LIQUIDE Santé France et le CHU. (annexe 22l)

- Les deux chaudières à vapeur ont été démantelées et revendues en avril 2015, ainsi qu'il résulte d'une facture de la société PENNEQUIN sise à MARSANNAY LA COTE (21160), BP98, adressée à la société ELEC STATION sise à DIJON, 42, rue du Point du Jour, en date du 29 avril 2015, demeurée jointe et annexée aux présentes après mention

(annexe 24m).

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

.La cuve de kérosène de 40 m³ présente à proximité de l'héliport,

.La cuve bi-compartmentée de carburants de la station-service, d'un volume de gasoil de 4m³ et volume d'essence de 6m³ de la station-service,

.La cuve de fuel domestique de la chaufferie de 10 m³,

.Et la cuve de fuel domestique pour alimenter le groupe électrogène de 10 m³.

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

*Les constats de dégazages n° 2015-026, 2015-028 et 2015-029 délivrés par la société SUEZ environnement, Sra Savac – Agence de Dijon, 8 rue des Murgers (21380) MESSIGNY ET VANTOUX, en date du 17 avril 2015. (annexe 24n)

*Le bon de destruction des parties métalliques de 4 cuves délivré par la SARL GAUDILLIERE sise à CHEVIGNY SAINT SAUVEUR (21800), Impasse des Forgerons, en date du 29 avril 2015 (annexe 24o).

*Le bordereau de suivi des déchets délivré par la société EDIB, sise à LONGVIC (21600), 5, boulevard de Beauregard, en date du 20 avril 2015. (annexe 24p)

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

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

« Les cuves enterrées de stockages de liquide inflammables ont été extraites et dirigées vers les filières de traitement. Les justificatifs ont été transmis à l'inspection. L'exploitant a transmis les analyses des parois d'excavations. Les résultats sont satisfaisants. (...) » (annexe 24r)

- La source émettrice de rayonnements ionisants : Les précisions relatives à cette source émettrice de rayonnements ionisants initialement présente dans le coffre-mural sont mentionnées au sein du point intitulé « RADIOACTIVITE » annexe 24e du présent acte.

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

Suite à la visite effectuée le 22 mai 2015, sur le site par l'inspection des installations classées, l'administration s'est engagée à dresser un procès-verbal de récolement, dès lors que les chaudières auront été évacuées du site par le VENDEUR (annexe 24r visée ci-dessus).

Demeurent joints et annexés aux présentes après mention les bordereaux de suivi de déchets des deux chaudières de l'Hôpital Général. (annexe 24s)

4.6. Sur le procès-verbal de récolement dressé par la Direction Régional de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de Bourgogne

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

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

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

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

Éléments de contexte :

Le CHU de Dijon exploitait, sur le site de l'Hôpital Général sis rue du Faubourg Raines à Dijon, des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration. Il s'agissait de stockage de liquides inflammables (cuves de kérosène, de fioul, de carburant routier) et d'installation de combustion (chaudières vapeur).

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

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

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

Analyse documentaire :

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

I/ Compatibilité du site suivant les usages :

L'exploitant a joint à sa notification de cessation d'activité le mémoire de cessation d'activité, daté du 4 septembre 2014, référencé R001-6094578CLG-MCA-V03 et émis par la société TAUW France.

Ce mémoire a été établi notamment sur la base :

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

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

Ces conclusions ont montré :

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

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

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

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

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

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

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

	Usage résidentiel		Usage tertiaire	
	Bâtiment	Extérieur	Bâtiment	Extérieur
Zone de la blanchisserie	Non compatible excavation des terrains nécessaire Coût estimé entre 210 et 242 K€ (environ 1066 m3)	Compatible	Compatible	Compatible
Zone du parc à mâchefer	Compatible	Non compatible confinement nécessaire Coût estimé entre 1,1 et 1,3 K€ (environ 100 m2)	Compatible	Non compatible nécessaire Coût estimé entre 1,1 et 1,3 K€ (environ 100 m2)
Reste du site	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Cette étude aboutit aux conclusions suivantes :

* Au niveau de la zone de la blanchisserie, la qualité des sols (présence de

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

** Au niveau du parc à mâchefer, le site est compatible en l'état avec un usage résidentiel et tertiaire.*

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

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

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

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

2/ Source de radioactivité :

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

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

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

Constats sur site :

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

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

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

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

n'appellent pas de remarque.

Le gaz a été coupé. La conduite a été inertée à l'eau jusqu'au poste de distribution. L'électricité est maintenue pour assurer la sécurité (détection incendie par exemple).

Les cuves enterrées de stockages de liquides inflammables ont été extraites et dirigées vers les filières de traitement. Les justificatifs ont été transmis à l'Inspection. L'exploitant a transmis les analyses des parois des excavations. Les résultats sont satisfaisants. Les volucompteurs et tuyauteries ont également été démantelés. Les excavations ont été rebouchées.

La présente fiche vaut procès-verbal de récolement.

Suites envisagées : /.

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

Une copie dudit procès-verbal de récolement demeure jointe et annexée aux présentes après mention. (annexe 24t)

Ledit procès-verbal de récolement a également fait l'objet d'une notification par lettre recommandée avec accusé de réception par le CHU à Monsieur le Maire de DIJON et à l'ACQUEREUR en date du 25 septembre 2015, ainsi qu'il résulte des copies des deux courriers demeurés joints et annexés aux présentes après mention. (annexe 24u)

5. Sur les déclarations des parties

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

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

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

Au vu de ce qui précède :

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

5.2. Concernant l'usage du site

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

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

Au vu de ce qui précède :

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

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

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

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

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

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

25.4. Mines et carrières

25.4.1. Rappel des textes

L 154-2 du Code Minier :

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

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

25.4.2. Déclarations du PROMETTANT

Le Promettant déclare qu'il n'a pas connaissance de carrières sous les Biens.

25.5 PCB - PCT

25.5.1 Rappel des textes

R 543-25 du Code de l'Environnement :

« En cas de vente d'un immeuble dans lequel se trouve un appareil réputé contenir plus de 5 dm³ de PCB et quel qu'en soit l'usage public ou privé, professionnel ou d'habitation, le vendeur est tenu d'en informer l'acheteur. En cas de doute sur la présence de PCB, le vendeur est tenu de faire procéder à une analyse de la teneur en PCB de l'appareil, et d'informer l'acheteur des résultats de cette analyse. »

25.5.2. Déclarations du PROMETTANT

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

25.6 Déchets

26.6.1. Rappel des textes

L'article L 541-1-1 du Code de l'Environnement dispose que :

« Au sens du présent chapitre, on entend par :

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

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

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

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

Valorisation : toute opération dont le résultat principal est que des déchets servent à des fins utiles en substitution à d'autres substances, matières ou produits qui auraient été utilisés à une fin particulière, ou que des déchets soient préparés pour être utilisés à cette fin, y compris par le producteur de déchets ;

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

L'article L 541-2 du Code de l'Environnement dispose que :

« Tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la

gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre.

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

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

Article L. 541-3 du Code de l'Environnement dispose notamment que :

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

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

Il résulte des dispositions susvisées, que les terres polluées qui viendraient à être excavées deviendraient des meubles. A ce titre elles seraient alors soumises à la réglementation des déchets.

Elles devront en conséquence faire l'objet d'une évacuation dans une installation de traitement de déchets appropriée (articles L. 541-1 à L. 542-14 et D. 541-1 à R. 543-224 du Code de l'environnement).

En revanche, tant que les terres ne sont pas excavées, elles ne constituent pas des déchets au sens de l'article L 541-1-1 du Code de l'environnement.

Le Notaire Soussigné informe également les Parties que conformément à l'article L. 541-2 du Code de l'environnement, « *tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre »*.

La gestion des déchets comporte, au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement, les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances, depuis leur production jusqu'à leur traitement final.

25.6.2. Déclarations du PROMETTANT

Le Promettant déclare ne pas connaître dans les Biens l'existence de déchets abandonnés au sens de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement autres que ceux révélés par les rapports et diagnostics visés aux présentes.

Précision étant ici faite que, d'un commun accord, les parties sont convenues d'exclure l'amiante de la réglementation relative aux déchets.

25.7. Loi sur l'eau

25.7.1. Rappel des textes

L 211-5 du Code de l'environnement :

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

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

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

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

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

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

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

25.7.2. Déclarations du PROMETTANT

Le Promettant précise que, pendant le temps où il a été propriétaire des Biens, il n'a pas eu connaissance d'incident ou d'accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, au sens des dispositions de l'article L 211-5 du Code de l'environnement, et qu'il n'a reçu du préfet aucune prescription à ce titre.

25.8. Champignonnières

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance le BIEN IMMOBILIER vendu n'est pas situé dans le périmètre d'une ancienne champignonnière et que, par conséquent, il n'est pas situé sur le tréfonds d'un site précédemment exploité.

Le **BENEFICIAIRE** prend acte de cette information.

25.9. RADIOACTIVITE (annexe 25)

D'après les informations détenues par lui à ce jour, le PROMETTANT déclare qu'il devrait être stipulé dans l'acte à recevoir par Maître David BELOU, notaire à DIJON, avec la participation de Maître Boris MUGNERET, notaire soussigné, contenant vente des BIENS objet des présentes par le CENTRE HOSPITALIER REGIONAL DE DIJON au profit de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITES DE COTE D'OR, ce qui suit littéralement rapporté :

TRAITEMENT DU COFFRE CONTAMINE AU RADIUM 226 DU SITE DE L'HOPITAL GENERAL

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

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

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

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

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

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

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

Demeurent joints et annexés aux présentes :

- copie du rapport établi par la société « APAVE SUDEUROPE SAS » du 27 octobre 2014 sur la présence de source radioactive orpheline sur l'ancien site de l'Hôpital Général. (annexe 25a)

- copie du rapport d'intervention sur un coffre radioactif en vue de son élimination, dressé par la société «NUDEC » (groupe BURGEAP) du 22 janvier 2015. (annexe 25b)

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

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

Serpollières – 2, rue des Acacias. (annexe 25c)

- copie du rapport établi par la société « APAVE SUDEUROPE SAS » en date du 10 avril 2015, sur l'évaluation de la contamination de surface. (annexe 25d)

- Copie de la notification adressée par le CHU à l'Autorité de Sureté Nucléaire (ASN), en date du , demeure jointe et annexée aux présentes après mention, ainsi que la copie de l'accusé de réception. (annexe 25e).

25.10 Donner acte du Bénéficiaire sur les informations reçues au titre de L.514-20 Code de l'environnement

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

Le BENEFCIAIRE 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.

25.11 Conventions des parties sur l'état environnemental du site

25.11.1 Principes généraux

A ce jour (ou lors de l'Acte de Vente) les Biens ont fait l'objet de mesures de réhabilitation pour un usage industriel, dans le cadre de la cessation d'activité de l'hôpital décrite aux présentes.

Cependant, le Prix a été fixé en considération d'un Bien se trouvant dans un état environnemental permettant la réalisation immédiate du Projet de l'Acquéreur, c'est à dire un usage mixte contenant principalement des habitations.

Le principe général qui gouvernera la relation entre le Promettant et le Bénéficiaire est donc que:

- les mesures pour placer le Bien dans un état compatible avec ce nouvel usage (ci-après les Opérations de dépollution) seront conduites par le Bénéficiaire après la Vente dans le cadre de son chantier,

- mais leur coût financier sera intégralement et définitivement supporté par le Promettant.

Le tout dans le cadre de la procédure décrite ci-après.

25.11.2 Mise en œuvre des principes

25.11.2.1. Diagnostics des mesures à réaliser pour le changement d'usage

Il résulte des conclusions de l'évaluation des risques sanitaires réalisée par TAUW le 4 septembre 2014 (cf annexe 24i), ce qui suit littéralement rapporté :

Les conclusions de cette étude sont les suivantes :

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

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

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

Par ailleurs, il résulte du diagnostic complémentaire au droit de l'ancienne blanchisserie, réalisé par TAUW le 5 septembre 2014 (cf annexe 24j), ce qui suit littéralement rapporté :

Les conclusions de cette étude sont les suivantes :

« [...]

Les investigations complémentaires réalisées ont permis de circonscrire la zone impactée aux solvants chlorés ; la surface concernée reste tout de même relativement étendue avec plus de 300 m², et un volume de terres proche de 1000 tonnes. Les coûts liés à l'élimination de ces terres en installation de stockage restent donc élevés, et sont à comparer aux faibles concentrations en tétrachloréthylène mesurées.

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

[...] »

Enfin, il résulte des mesures air au droit de l'ancienne blanchisserie, réalisé par TAUW le 5 septembre 2014 (cf annexe 24k), ce qui suit littéralement rapporté :

Les conclusions de cette étude sont les suivantes :

« [...]

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

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

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

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

25.11.2.2 Conduite des Opérations de dépollution

Le Bénéficiaire fera procéder après la Vente à toutes les Opérations de dépollution nécessaires à la réalisation du Projet, telles qu'elles auront été définies dans le cadre du changement d'usage réalisé dans les conditions de l'article L 556-1 du Code de l'environnement. Il imposera pour cela le suivi d'une méthodologie conforme à la réglementation en vigueur, et notamment dans le respect des prescriptions émises par les circulaires méthodologiques émanant du Ministère en charge de l'Environnement et la norme AFNOR XF 31-620 ou toute norme qui viendrait à s'y substituer à la date d'obtention des permis de construire.

Au titre du contrôle des Opérations de dépollution, les Parties conviennent de désigner un expert environnemental commun chargé de définir les mesures de dépollution à prendre, d'en déterminer le coût prévisionnel, de suivre sur site et en tous temps la réalisation des Opérations de dépollution, et de contrôler le coût effectif des travaux de dépollution. Cet expert sera désigné aux termes d'une procédure d'appel d'offres menée par le PROMETTANT. Le cas échéant, les fonctions ci-dessus décrites pourront être remplies par un premier expert en ce qui concerne la définition des mesures de dépollution et le suivi des travaux, et par un second expert en ce qui concerne le chiffrage. Les conclusions du(ou des) expert(s) s'imposeront aux Parties et ne seront pas susceptibles de contestation de leur part.

Pour l'application des présentes, les Opérations de dépollution nécessaires s'entendent :

- 1- de celles qui auront été définies pendant le cours de la Promesse par le bureau d'études qui aura délivré l'attestation prévue par l'article L 556-1 du Code de l'environnement dans le cadre de la procédure de changement d'usage visée en condition suspensive
- 2- mais également, pendant la phase de chantier, de toutes les mesures de dépollution, réhabilitation, remise en état, enlèvement de déchets qui s'avèreraient nécessaires pour rendre les Biens aptes à leur usage futur
- 3- et, le cas échéant, pour exécuter toutes les prescriptions ou recommandations qui seraient formulées à ce sujet par toute autorité publique compétente en matière

environnementale.

Ces Opérations de dépollution auront pour résultat qu'à l'issue des travaux, le site réponde cumulativement aux caractéristiques suivantes :

- (i) il ne présente plus aucun des dangers et inconvénients mentionnés à l'article L511-1 et ne présente aucun risque pour un des intérêts visés au premier alinéa de l'article L 556-1 du Code de l'Environnement,
- (ii) il est dans un état compatible avec l'usage futur, tel qu'il a été défini aux présentes,
- (iii) il ne contient plus de déchets (exclusion faite de l'amiante, ainsi qu'il a été dit ci-dessus).

25.11.2.3 Prise en charge financière des Opérations de dépollution par le Promettant

Le Promettant remboursera au Bénéficiaire tous les frais et honoraires qui auront été exposés par celui-ci dans le cadre des Opérations de dépollution, telles que celles-ci viennent d'être définies.

Ce remboursement s'étendra le cas échéant au coût des mesures de surveillance qui s'avèreraient nécessaires au regard notamment des éventuelles remontées de la nappe ainsi qu'aux coûts liés à l'emploi de techniques constructives particulières pour protéger les futurs bâtiments contre des agressions extérieures (comme par exemple l'installation d'une paroi moulée, l'emploi de matériau plastique ou résine résistant à d'éventuels composés organiques détectés, l'emploi de béton spécifique, l'installation de tranchées blindées, pieux ou puits ou encore ouvrages de soutènement, travaux de comblements ou d'injections dans le sol...).

25.1.2.4 Constatation de la réalisation des Opérations de dépollution

L'Expert environnemental sera chargé de réaliser un rapport de fin de travaux présentant l'ensemble des tâches réalisées et les résultats des analyses de sols réalisés, notamment en fonds de fouilles. Ce rapport devra conclure à la compatibilité des Biens avec le Projet de construction. Les Opérations de dépollution seront considérées comme achevées à la remise de ce rapport au Bénéficiaire.

25.11.2.5 Calendrier de réalisation des mesures de réhabilitation

Un calendrier des mesures de réhabilitation sera établi pour être annexé à l'Acte de vente.

25.11.2.6 Modalités du remboursement par le Promettant

Les modalités et délais de remboursement seront arrêtés dans l'Acte de Vente.

26. INDEMNITE D'IMMOBILISATION

En considération de la promesse formelle conférée au BENEFCIAIRE par le PROMETTANT, dans les conditions ci-dessus prévues, et en contrepartie du préjudice qui peut en résulter pour celui-ci en cas de non réalisation du présent acte et notamment, par suite de la perte qu'il éprouverait compte tenu de l'obligation dans laquelle il se trouverait d'avoir à rechercher un nouvel acquéreur après l'expiration du délai précité et de recommencer l'ensemble des formalités préalables à l'acte de vente dont s'agit, les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de 10 % du prix de la vente.

Cette somme ne sera due que dans le cas où, malgré la réalisation des conditions suspensives, le BENEFCIAIRE ne demanderait pas la signature de la vente. Le BENEFCIAIRE s'oblige à la verser au PROMETTANT au plus tard dans le délai de huit (8) jours de l'expiration du délai de réalisation de la promesse de vente, pour le cas où le BENEFCIAIRE, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, ne signerait pas l'acte de vente de son seul fait.

27. INTERDICTIONS AU PROMETTANT

Pendant toute la durée de la présente promesse de vente, le PROMETTANT s'interdit de conférer aucun droit réel ou personnel ni aucune charge quelconque sur l'IMMEUBLE ci-dessus désigné, ou d'aliéner ledit IMMEUBLE à toute autre personne que le BENEFCIAIRE, ce dernier se réservant le droit de demander en justice l'annulation de tous actes faits ou passés en violation de la présente interdiction; nonobstant tous dommages et intérêts.

Le PROMETTANT s'interdit également de procéder à toute modification structurelle de l'IMMEUBLE durant la période de validité de la présente promesse de vente et s'oblige à maintenir assuré contre l'incendie le bien promis.

28. DECLARATIONS

28.1 Concernant l'état civil et la capacité des parties

28.1.1 Déclarations du Promettant

Le représentant du Promettant déclare et garantit ès-qualités les informations suivantes sans lesquelles le Bénéficiaire n'aurait pas contracté :

- ◆ le Promettant est un établissement public INDUSTRIEL ET COMMERCIAL de droit français dont les caractéristiques figurant dans la Promesse sont exactes et à jour,
- ◆ le Promettant n'est pas concerné par les mesures liées à l'application des dispositions des articles L.611-1 et suivants du Code de commerce portant sur la prévention des difficultés des entreprises, L.620-1 et suivants du Code de commerce portant sur la sauvegarde, L.631-1 et suivants du Code de commerce portant sur le redressement et L.640-1 et suivants du Code de commerce portant sur la liquidation judiciaire, et aucune procédure visant à la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus n'est susceptible d'être introduite ;
- ◆ le Promettant n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution,
- ◆ le Promettant et son représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de la Promesse,

- ◆ la signature et l'exécution de la Promesse par le Promettant ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de la Promesse.

28.1.2 Déclarations du Bénéficiaire

Le représentant du Bénéficiaire déclare et garantit ès-qualités les informations suivantes sans lesquelles le Promettant n'aurait pas contracté :

- ◆ le Bénéficiaire est une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant dans la Promesse sont exactes et à jour,
- ◆ le Bénéficiaire n'a fait et ne fait l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L.611-1 et suivants du Code de commerce portant sur la prévention des difficultés des entreprises, L.620-1 et suivants du Code de commerce portant sur la sauvegarde, L.631-1 et suivants du Code de commerce portant sur le redressement et L.640-1 et suivants du Code de commerce portant sur la liquidation judiciaire, et aucune procédure visant à la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus n'est susceptible d'être introduite ;
- ◆ le Bénéficiaire n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution,
- ◆ le Bénéficiaire et son représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de la Promesse,
- ◆ la signature et l'exécution de la Promesse par le Bénéficiaire ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de la Promesse.

28.2 Concernant les BIENS

Le PROMETTANT déclare sous sa responsabilité, concernant les BIENS objet des présentes :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation,
- qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits du BENEFCIAIRE.
- qu'il n'existe aucun litige ni aucune procédure avec un tiers au regard de la situation juridique ou l'état des BIENS
- que les biens objet des présentes ne font l'objet d'aucune injonction de travaux.
- que lesdits biens n'ont pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ;
- qu'il n'a pas modifié la destination des biens en contravention des dispositions légales.
- que la consistance des biens objet des présentes n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés.
- que l'immeuble a été construit et achevé dans sa totalité depuis plus de dix ans, ainsi qu'il résulte des titres de propriété.
- qu'à sa connaissance aucune construction ou rénovation ni qu'aucune réalisation

d'éléments constitutifs d'ouvrage ou équipement indissociable de cet ouvrage n'ont été réalisées sur cet immeuble depuis moins de dix ans, le tout au sens des articles 1792 et suivants du Code civil.

29. SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU CONTRAT

Si pendant la validité des présentes, l'IMMEUBLE était l'objet d'un sinistre pendant ce dernier impropre à sa destination, le BENEFCIAIRE aurait alors la possibilité :

- soit de renoncer purement et simplement à la régularisation de l'acte authentique de vente et il se fera alors restituer toutes les sommes éventuellement avancées par lui.
- soit de poursuivre la réalisation des présentes en se faisant verser toutes les indemnités éventuellement versée par la ou les compagnies d'assurances. Le PROMETTANT entendant que dans cette hypothèse le BENEFCIAIRE soit purement et simplement subrogé dans tous ses droits à l'égard des compagnies d'assurances.

30. ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE

Le BENEFCIAIRE dispense le notaire soussigné de faire publier le présent acte au service de la publicité foncière compétent, se réservant de faire procéder à cette formalité ultérieurement, s'il le juge utile.

Par suite, la présente promesse de vente sera présentée à la formalité de l'enregistrement. Le PROMETTANT déclare que son domicile réel est bien celui indiqué en tête du présent acte.

31. RÉGIME FISCAL DE LA VENTE A INTERVENIR

Le PROMETTANT s'oblige à communiquer au PROMETTANT, un mois avant la signature de l'Acte de Vente, le montant de la TVA à acquitter.

32. REGLES D'INTERPRETATION

Aux termes du présent Acte :

- les références aux articles, paragraphes et annexes doivent être interprétées comme des références aux articles, paragraphes et annexes au présent Acte et les références au présent Acte incluent ses annexes ;
- les références à une heure de la journée, sauf indication contraire spécifique, renvoient à l'heure de Paris ;
- la référence à une personne englobe ses cessionnaires et successeurs successifs.

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

Jusqu'à l'Acte de vente, les relations entre les Parties seront régies par les stipulations du présent Acte. Postérieurement à cette date, les relations entre les Parties seront régies par l'Acte de Vente.

Par ailleurs, il est convenu que la nullité d'une stipulation du présent acte ne saurait porter atteinte aux autres stipulations ni affecter la validité de l'acte ou ses effets juridiques, sauf si la nullité d'une ou plusieurs stipulations portait atteinte de façon exagérée à l'équilibre dudit acte ou concernerait un élément de formation du contrat.

33 CALENDRIER PREVISIONNEL DE LA PROMESSE

Afin de mettre en évidence l'enchaînement des actions et des événements qui vont séquencer la présente Promesse, et sans porter atteinte aux stipulations relatives à chacun de ces événements (et notamment ses propres délais et causes de report ou de prorogation), le calendrier prévisionnel de réalisation de la Promesse peut être synthétisé de la façon suivante :

Dépôt des autorisations administratives :

- Février 2016 : Dépôt du permis d'aménager
- Mars 2016 : Dépôt des demandes d'AEC Cinémas
- Avril 2016 : Dépôt des PC de la phase 1

Dates de réalisation prévisionnelle des conditions suspensives :

- Obtention de l'agrément fiscal valant division pour les logements réhabilités : 31 janvier 2016
- Obtention du Permis d'Aménager : Septembre 2016
- Dossier Loi sur l'Eau : Septembre 2016
- Destruction d'espèces protégées : Septembre 2016
- Changement d'usage ICPE : Septembre 2016
- Obtention des PC de la phase 1 : Octobre 2016
- Obtention des autorisations d'exploitation commerciales : Octobre 2016
- Obtention de l'avis favorable du Conservateur Monuments Historiques : Septembre 2016
- Obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation d'un parking silo répondant aux besoins en stationnement de la Phase 1 – Site Réhabilité – CIGV et situé sur un terrain extérieur au périmètre du foncier : Avril 2017
- Accord avec un investisseur et/ou exploitant pour le pôle culture de la Cité de la Gastronomie – Conditions de financement : Septembre 2016

Il est précisé que ce calendrier est purement illustratif et qu'en cas de discordance entre celui-ci et le texte de la Promesse ou encore de décalage dans la réalisation de telle ou telle Condition suspensive, les dispositions de la Promesse relatives à l'évènement considéré prévaudront.

34 ENGAGEMENT DE COOPÉRER

Les Parties, tenues d'exécuter leurs conventions de bonne foi, s'engagent à coopérer dans toute la mesure de leurs moyens et pour autant que leur intervention soit nécessaire, pour faciliter la réalisation de la Vente, préciser et mettre en œuvre les dispositions arrêtées aux présentes ou en formant la conséquence nécessaire, et plus généralement pour faciliter sa réalisation.

Elles s'interdisent notamment de se prévaloir, pour se libérer des engagements assumés en vertu de la présente promesse, de toute difficulté de forme ou susceptible d'être résolue dans des délais raisonnables, sans remettre en cause de manière significative les droits résultant pour elles du présent Acte, leurs intérêts économiques ou leur sécurité juridique, et s'engagent dans la même mesure à négocier de bonne foi toutes adaptations le cas échéant nécessaires pour parvenir à la signature de l'Acte de Vente.

35 FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments du présent acte seront à la charge du BENEFCIAIRE qui s'y oblige.

A titre de provision sur frais, le BENEFCIAIRE versera par virement bancaire et au plus tard 8 jours à compter des présentes, à la comptabilité du notaire rédacteur des présentes, une somme de **CINQ CENTS EUROS (500,00 €)**.

En cas de non réitération des présentes par acte authentique, cette somme sera acquise au notaire rédacteur à titre forfaitaire, tant pour les débours occasionnés, que pour les émoluments de formalités préalables engagés lors de la demande de pièces.

En cas de réitération des présentes par acte authentique, cette somme constituera un acompte sur les frais de l'acte authentique dont le montant est indiqué aux présentes à titre prévisionnel.

36 DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte et spécialement pour toutes les notifications à faire en vertu du présent acte, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif

37 AUTORISATIONS DONNEES AU BENEFCIAIRE

Pour permettre au Bénéficiaire d'obtenir l'ensemble des autorisations érigées en Conditions Suspensives des présentes, le Promettant lui donne dès à présent tous pouvoirs à l'effet de :

- Déposer auprès des services compétents, tous dossiers et demandes de permis de démolir et de construire,
- Dresser tous plans, signer toutes pièces, le tout seul et hors la présence du Promettant,

Cette autorisation est donnée par le Promettant sous la seule condition que l'ensemble des frais d'études, plans et autres soient supportés par le Bénéficiaire, sans aucune indemnité de sa part dans le cas où le dossier serait rejeté ou refusé par les administrations compétentes, voulant et entendant que cette autorisation soit considérée comme un accord au sens du Code de l'urbanisme.

En outre, le Promettant s'engage expressément et irrévocablement à fournir sa signature dans les meilleurs délais sur toutes pièces, plans ou autres, présentés par le Bénéficiaire dans le cas où celle-ci serait réclamée par l'administration compétente, le tout afin d'aboutir à la concrétisation du dossier permettant la réalisation de la Vente.

De même, le Promettant donne par les présentes toutes les autorisations nécessaires au Bénéficiaire à l'effet de faire procéder à ses frais à tous bornages, tous sondages et études du sol et du sous-sol du terrain et des bâtiments.

Il autorise par les présentes tous géomètres ou toute entreprise préposée du Bénéficiaire à pénétrer dans l'ensemble immobilier.

Enfin, le PROMETTANT autorise le BENEFICIAIRE à procéder à l'installation, sur les BIENS vendus, de tous panneaux publicitaires et espaces Projet ou espace de vente.

Toutefois, dans le cas où le Bénéficiaire ne lèverait pas l'option d'achat conférée aux présentes, que les conditions suspensives soient ou non réalisées, il appartiendrait à ce dernier de remettre sans délai les Biens en l'état à ses frais, si bon semble au Promettant.

Le Promettant s'engage à réitérer ces autorisations par courrier séparé, à première demande du Bénéficiaire.

38 MENTION LEGALE D'INFORMATION

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

A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre aux organismes du notariat et aux administrations, notamment au service de la publicité foncière aux fins de publication des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du Correspondant à la Protection des Données désigné par l'office : cpd-adsn@notaires.fr..

DONT ACTE sur 106 pages.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire soussigné,

Les jour, an et lieu indiqués en tête du présent acte,

Et le notaire a signé le même jour.

Les parties approuvent :

Renvois :

Mots rayés nuls :

Chiffres rayés nuls :

Lignes entières rayées nulles :

Barres tirées dans les blancs :



Direction Générale des Finances Publiques
Direction régionale des Finances publiques
de Bourgogne et du département de la Côte-d'Or
Division des Missions domaniales
25 rue de la Boudronnée
21047 DIJON CEDEX
Téléphone : 03 80 28 65 00

Dijon, le 19 mai 2015.

Responsable de la Division :
Marie-Claude LUDDENS
Téléphone : 03 80 28 66 01
Courriel : marie.luddens@dgifp.finances.gouv.fr

Affaire suivie par Olivier MICHEL
Téléphone : 03 80 28 66 28
Courriel : olivier.michell@dgifp.finances.gouv.fr

AVIS DU DOMAINE

VALEUR VENALE

ACQUISITION AMIABLE

Code du Domaine de l'Etat, art. R 4 ou Décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié

Loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001.

N°2015-231V0366

Département :	Côte-d'Or (21)
Commune :	DIJON
Désignation du bien :	Ancien hôpital général avec projet de création d'une Cité Internationale de la gastronomie et du vin
Adresse du bien :	14, rue de l'Hôpital et 3, rue du Faubourg Raines

1. OBJET ET CONTEXTE DE L'ÉVALUATION :

Dans le cadre d'un projet de création d'une Cité internationale de la gastronomie et du vin, le comité de pilotage de l'établissement public du Grand Dijon du 15 octobre 2013 a décidé d'opter pour une procédure d'appel à manifestation d'intérêt qui s'est clos le 31 octobre 2014. Par délibération en date du 15 décembre 2014, le conseil municipal de la ville de DIJON a désigné le groupe Eiffage comme lauréat.

Compte tenu de l'importance du projet d'aménagement, s'étendant sur 6,5 ha, le comité de pilotage a décidé de privilégier la méthode dite « du compte à rebours aménageur » pour l'estimation du prix d'acquisition du terrain en l'état, actuellement propriété de l'Hôpital général de DIJON.

La présente évaluation sera effectuée:

- dans le cadre d'un projet de construction de logements, d'un hôtel, de commerces, d'un cinéma multiplex, au vu du bilan aménageur pour la partie « hors pôle Culture, Formation et Conférences ».

Pour cette partie, le groupe Eiffage propose un prix d'acquisition du site à hauteur de 12 millions d'euros, hors coûts de dépollution et de désamiantage.

- en l'état pour la partie destinée au «pôle Culture, Formation et Conférences ».

2. LE SITE :

Au regard de l'importance du programme, les services de la DGFIP (DRFIP et DNID) se sont rapprochés des principaux acteurs du projet (Ville de DIJON, EPFL, Eiffage, ARS, Notaire, etc) . Une réunion et une visite du site ont été organisées :

- le mercredi 4 mars 2015.

Thèmes abordés : présentation du projet : conditions juridiques et financières et perspectives économiques.

2.1 SITUATION ET PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES :

La commune de DIJON compte près de 152 000 habitants (source INSEE 2011) et la Communauté urbaine du Grand Dijon, regroupant 24 communes, un peu moins de 253 000 habitants. Parmi la population âgée de 15 à 64 ans, 12,4 % sont au chômage et 18,2 % sont étudiants.

Le site à évaluer se situe entre l'avenue de l'Ouche, le quai Nicolas Rollin, la rue de l'Hôpital et la rue du Faubourg Raines, à proximité immédiate du centre-ville, à équidistance (un kilomètre) de la gare ferroviaire et de la Mairie. La station du tramway « Monge », au nord-est du périmètre du site, permet de rejoindre la gare SNCF en 5 minutes.

Il bénéficie d'un environnement préservé (jardin des sciences, port du canal, coulée verte le long de l'Ouche).

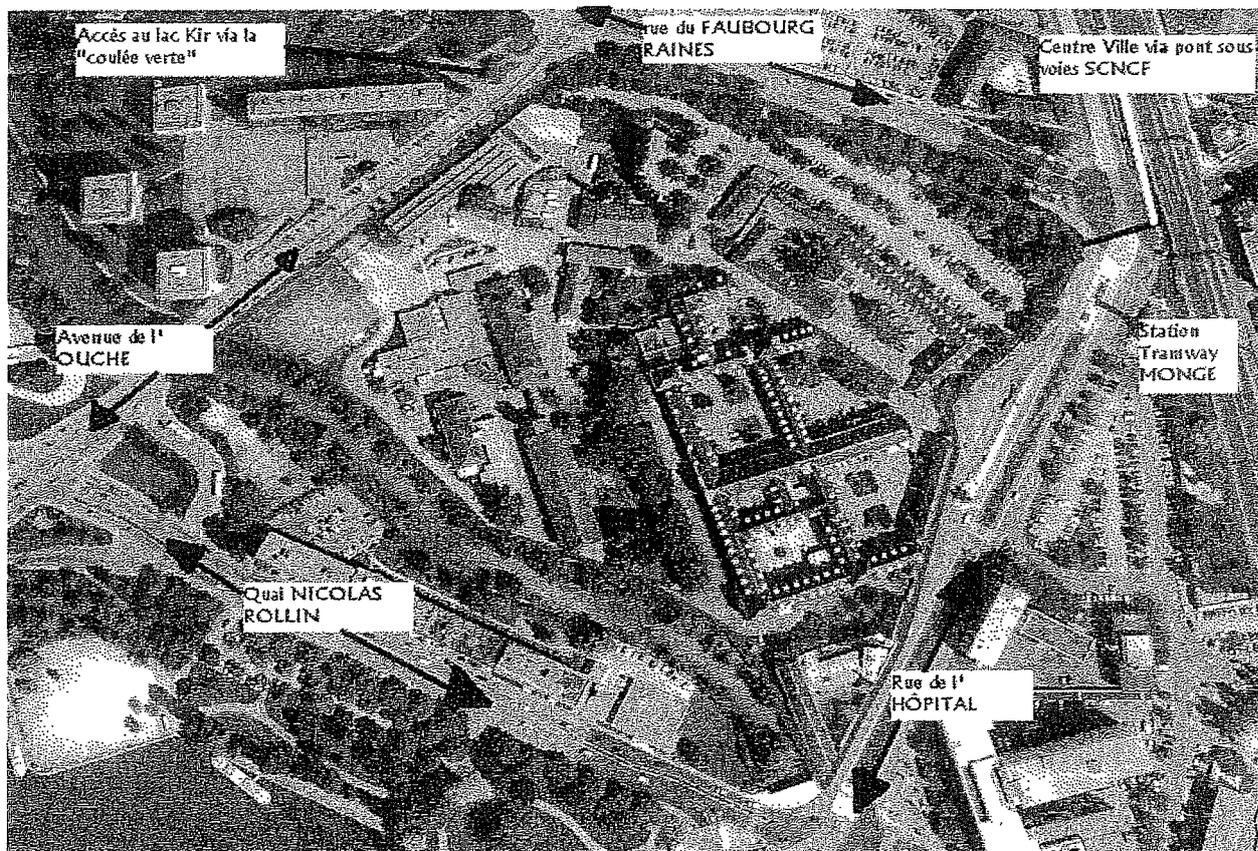
L'ancien hôpital, dont les derniers services ont été regroupés sur le site du CHU de Bocage central fin décembre 2014, à la périphérie Est de la ville, est un symbole architectural de la ville. Fondé au XIIe siècle, il bénéficie du statut d'hôpital général en 1669 et continue son extension jusqu'au milieu du XXe siècle.

Depuis l'arrêté du 1^{er} août 2014, la commune est classée en zone B1, ce qui a comme conséquence :

- pour l'investissement locatif neuf « Pinel » d'augmenter le plafond de loyer de 15 % et celui des ressources du locataire de 10 % ;
- pour les logements intermédiaires en zone A ou B1, destinés à la location, dont les conditions sont très proches de ceux de l'investissement Pinel, le taux de TVA applicable est de 10 % (taux réduit¹) à la condition que 25 % des logements soient des logements sociaux (c'est le cas dans le projet) ;
- pour les logements en accession-sociale (PSLA), comme pour ceux financés par un prêt PLI et les logements intermédiaires bénéficiant de la TVA réduite, le plafond du prix de revient est augmenté de 15 % (décret n° 2014-1102 du 30 septembre 2014).
- pour le logement social locatif, ce changement de zonage n'apporte aucune modification concernant les montants de loyer, mais rend envisageable une décote plus importante en cas de cession conforme aux articles L3211-7 et R3211-15 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P).

2.3 DESCRIPTION DU BIEN ET PROGRAMME ENVISAGÉ DES CONSTRUCTIONS :

L'hôpital général, sur un site de 6,5 ha, dispose de 3 entrées (rue de l'Hôpital, rue du Faubourg Raines et avenue de l'Ouche) et de divers bâtiments pour une surface totale d'environ 40 000 m², dont certains inscrits au titre des monuments historiques, doivent être conservés.



¹ À la condition d'un accord au préalable entre l'acquéreur (personne morale soumise à l'IS ou HLM) et l'État.

La Cité internationale de la gastronomie et du vin occupera près de la moitié du site de l'actuel hôpital général, (partie bâtie historique sur environ 3 ha).

Un écoquartier de 640 logements, une résidence étudiante ainsi qu'un multiplexe cinéma qui participera à la vocation culturelle et pédagogique de la Cité, sont prévus sur le reste du site.

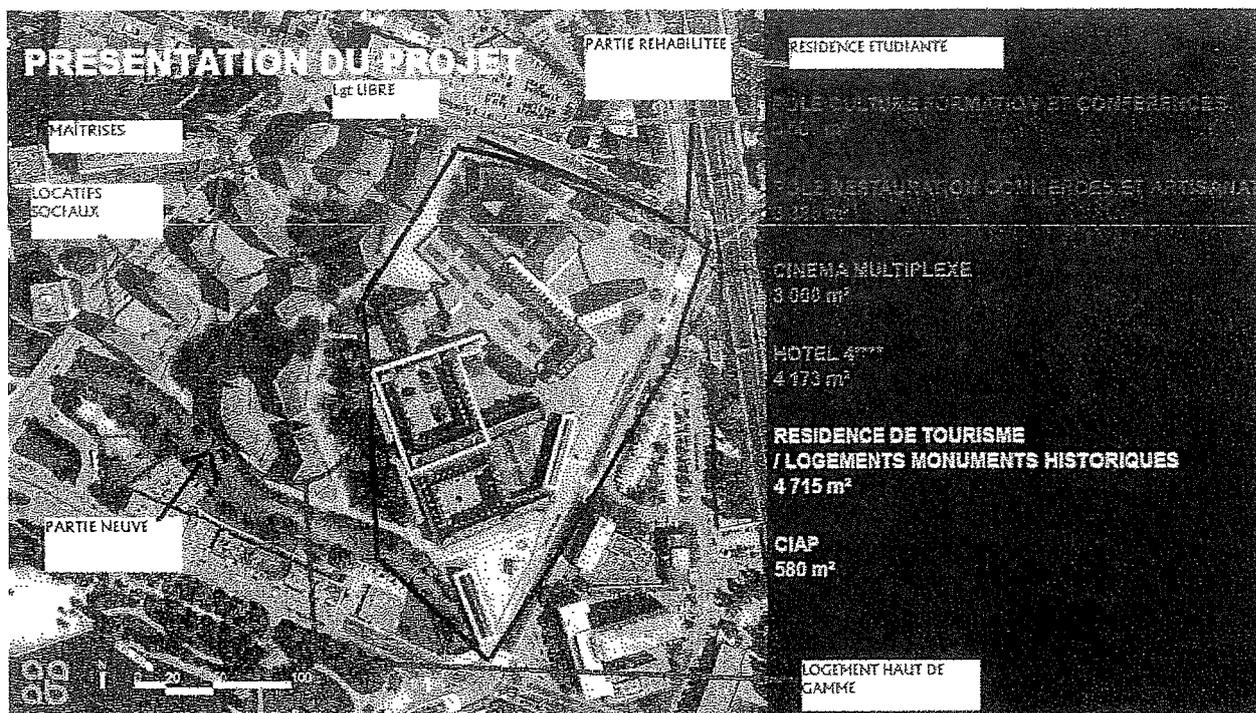
Le projet Eiffage comporte ainsi 62 265 m² de surface de plancher, décomposés comme suit :

- 21 526 m² en accession libre (320 logements neufs), dont une partie en haut de gamme ;
- 6 458 m² en accession sociale (100 logements neufs) ;
- 15 068 m² en location sociale (220 logements neufs) ;
- 3 360 m² en résidence étudiante (130 chambres neuves) ;
- 715 m² en accession libre réhabilitée ;
- 4 000 m² en résidence de tourisme réhabilitée ;
- 4 173 m² en résidence hôtelière 4 étoiles réhabilitée ;
- 3 000 m² en cinéma multiplex dont la très grande majorité dans des locaux à réhabiliter ;
- 3 385 m² en pôle de restauration commerces réhabilité ;
- 580 m² en Centre d'Interprétation d'Architecture et du Patrimoine (CIAP) réhabilitée ;

Soit au total 46 412 m² de constructions neuves (640 appartements et 130 chambres d'étudiants) et 15 853 m² de constructions à rénover, dont 4 715 m² de logements ou assimilés.

Un pôle Culture Formation et Conférences, dans la partie à réhabiliter pour une surface totale de 5 585 m², est prévu mais n'est pas pris en charge par la société Eiffage. Il nécessitera un montage juridique probablement de type bail à long terme constitutif de droits réels.

Au final, le projet d'aménagement urbain du secteur propose ainsi, avec 67 850 m² pour 6,5 ha de foncier, une densité de 1,04.



3 EVALUATION :

3.1 CONDITION D'OCCUPATION :

Le site a été évalué libre d'occupation et/où de location.

3.2 DEVENIR DES BIENS ET PRESENTATION DU PROJET :

L'intervention des services de la DGFIP (DNID et France Domaine 21) s'inscrit dans le cadre d'un projet de restructuration urbaine.

Facteurs de valeur - Atouts

- Emprise foncière d'un seul tenant avec trois entrées distinctes ;
- Proche du centre-ville et bien desservi par des transports en communs (tramway station « Monge », plusieurs lignes de bus dont deux lignes majeures (lignes 4 et 5), un arrêt de la navette de centre-ville DiviaCity se situe à 300 mètres à pied. Une station VéloDi est déjà implantée).

Facteurs de valeur - Faiblesses

- Taille importante du projet (+ de 65 000 m² de Sdp) avec la présence de monuments historiques à réhabiliter ;
- Présence d'amiante et de plomb dans certains bâtiments ;
- Éventuelle pollution du sol pour partie ;
- Situé à plus de 300 mètres de la zone ANRU de la Fontaine d'Ouche (pas de TVA à taux réduit possible à l'exception des logements locatifs intermédiaires cédés à des institutionnels, TVA de 10 %).

Facteurs de valeur - Opportunités

- Redynamisation d'un quartier avec la création d'un nouveau pôle attractif conforme à l'appel à projet initié par le Ministère de l'Agriculture, de l'Agroalimentaire et de la Culture, sous l'égide de la Mission Française du Patrimoine et des Cultures alimentaires, à la suite du classement par l'UNESCO du repas gastronomique des Français au patrimoine immatériel de l'humanité.

3.3 MÉTHODES D'ÉVALUATION :

Dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine de plusieurs hectares, il est d'usage de faire appel successivement à un aménageur et un (ou des) constructeur(s).

Tout promoteur et tout aménageur élabore un « compte à rebours » avant même l'acquisition d'un terrain. Sur la base d'un projet adapté, il détermine ainsi le prix maximal à accorder au(x) propriétaire(s).

La mise en œuvre de cette méthode consiste à partir d'un prix de vente de droits (aménageur) ou de construction (promoteur), à retirer en cascade le coût d'aménagement (pour l'aménageur) de construction (pour le promoteur), éventuellement le coût des équipements publics, la marge, les taxes, les frais de gestion, les frais de commercialisation.

Cette méthode est communément employée par les investisseurs, les aménageurs, les promoteurs et les spécialistes de la réhabilitation pour calculer la rentabilité d'une opération.

Les deux opérations immobilières étant étroitement liées, les deux bilans opérationnels doivent impérativement être en concordance : les recettes de l'aménageur correspondent aux dépenses du promoteur. Ce dernier, pour équilibrer financièrement son opération, ajuste son prix d'achat des droits à construire en fonction des recettes estimatives, issues de la commercialisation des locaux du programme de construction arrêté.

Pour déterminer le plus précisément possible les recettes de l'aménageur, il y a donc lieu d'effectuer :

- Une étude de marché des droits à construire (Cf. paragraphe 3.4.1) ;
- De confronter les résultats ainsi obtenus à la réalité économique au moyen d'un ou de plusieurs bilans opérationnels de promoteur, nécessitant au préalable une étude de marché des locaux vendus en état futur d'achèvement (VEFA) (Cf. paragraphe 3.4.2).

3.4. ÉTUDES DE MARCHÉ DES DROITS À CONSTRUIRE ET DES LOCAUX EN VEFA :

L'étude du marché local (DIJON et agglomération) a reposé sur 33 programmes de construction en VEFA, essentiellement à destination de logements, dont 7 programmes en zone ANRU ouvrant droit, sous condition de revenu,

au bénéfice du régime à taux réduit de TVA². Le niveau de prestations de ces logements est assimilé à celui des logements dénommés « accession sociale » par le groupe Eiffage.

3.4.1. ÉTUDES DU MARCHÉ LOCAL DES DROITS À CONSTRUIRE :

Les droits à réhabilitation de locaux d'activités des immeubles historiques de l'ancien hôpital général peuvent être déterminés par comparaison avec des cessions d'immeubles sur le plan national destinés à une transformation en bureaux ou hôtels (3.4.1.1).

Pour les locaux neufs, dans un premier temps, seront constatés les droits à construire destinés aux locaux d'activités à partir des cessions des terrains à bâtir situés dans la ZAC Valmy (bureau ou commerce. 3.4.1.2.). Dans un second temps, en appliquant le cas échéant ces valeurs ainsi arbitrées aux 14 programmes mixtes situés sur la commune de Dijon et son agglomération, seront constatés les droits à construire des logements sociaux et maîtrisés (3.4.1.3), puis libres (3.4.1.4.).

3.4.1.1. La charge foncière des locaux à réhabiliter.

L'étude de 16 mutations enregistrées sur le plan national fait ressortir **une valorisation des droits à construire unitaire (€/m² SdP) entre 145 € et 814 € avec une moyenne à 503 € et une médiane à 493 €.**

Il convient de noter les cessions suivantes pour des projets comparables à celui envisagé dans le cadre de ce rapport :

- au prix de 145 € à Libourne (33) d'une caserne désaffectée en partie inscrite au recueil des monuments historiques (grille d'entrée, 3 bâtiments, dont 2 très vétustes, ainsi que la place d'armes) pour un centre de congrès, pôle oenotouristique, bureaux, commerces et logements ;
- au prix de 454 € à Chaumont (52) d'une ancienne Banque de France pour un centre international du graphisme ;
- au prix de 810 € à Avignon (84) d'une ancienne Banque de France, dans un site classé, pour un bar à vin, une école des vins, des commerces de luxe et un hôtel.

3.4.1.2. La charge foncière des locaux professionnels dans la Zac Valmy.

Les données récentes du marché immobilier local à partir de 11 mutations fait ressortir **une valorisation des droits à construire unitaire entre 84 € et 218 € avec une moyenne à 140 € et une médiane à 142 €.**

L'Ecoparc Valmy est situé à la périphérie Nord de la ville. Cette nouvelle zone économique a comme principal atout de regrouper des entreprises dans une zone accessible (tramway, rocade), tout en disposant d'un potentiel d'extension au Nord.

² L'article 28 de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement institue un régime de TVA à taux réduit pour l'acquisition d'une résidence principale neuve en zone ANRU « élargie ». L'article 28 de la loi de finances pour 2014 apporte des restrictions à ce dispositif. L'article 17 de la loi de finances pour 2015 en étend le bénéfice aux 1 300 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Depuis le 1^{er} janvier 2014, la TVA réduite de 5,5 % est applicable, sous conditions de revenus (plafond PSLA + 11%), de prix de vente (plafond égale au plus au plafond PSLA) et de situation par rapport à la zone ANRU (- de 300 mètres) ou QPV (depuis 1^{er} janvier 2015). Le taux réduit de 7 % est applicable pour les biens situés entre 301 mètres et 500 mètres de la zone ANRU, à la condition que le permis de construire ait été déposé au plus tard le 31 décembre 2013. Dans les autres cas, c'est la TVA à taux normal qui s'applique (20%).

3.4.1.3. La charge foncière des logements sociaux et maîtrisés :

L'étude du marché immobilier local fait ressortir les valorisations des droits à construire unitaire suivants :

- Pour les logements locatifs sociaux 110 €.
- Pour les logements en accession sociale, sur la base de 4 mutations, en excluant les deux extrêmes, les valeurs sont comprises entre 108 € et 268 € avec une moyenne à 189 € et une médiane à 190 €.

3.4.1.4. La charge foncière des logements libres :

En appliquant les charges foncières constatées précédemment à 6 programmes mixtes, les droits à construire unitaires pour des logements libres ressortent, en excluant un terme de comparaison entre 263 € et 436 €, avec une moyenne à 333 € et une médiane à 298 €.

3.4.2. ÉTUDES DE MARCHÉ LOCAL OU NATIONAL DES VENTES EN VEFA POUR LES BIENS ATYPIQUES OU MONOVALENTS :

A titre de recoupement, il est proposé de comparer le droit à construire constaté sur le marché immobilier local au niveau de valorisation obtenu par un compte à rebours promoteur pour chaque type de bien en fonction des ratios de dépenses constatés habituellement et des prix des locaux neufs. Les prix de sortie seront estimés par la méthode de la comparaison.

Le programme projeté par le groupe Eiffage comportant à la fois des logements neufs (libres, maîtrisés et locatifs) et des locaux réhabilités d'activités, de commerces et de logements, le service a privilégié la recherche des ventes en état futur d'achèvement (VEFA) pour des biens similaires, à savoir :

- les locaux professionnels traditionnels (bureau, commerce, etc) (3.4.2.1.);
- les locaux professionnels monovalents (murs d'hôtels et cinéma multiplex) (3.4.2.2.);
- les logements libres (3.4.2.3.);
- les logements en accession sociale³ en zone Anru (3.4.2.4.);
- les logements locatifs sociaux (3.4.2.5.).

3.4.2.1. les locaux d'activités en VEFA d'immeubles de bureaux essentiellement :

Une étude locale d'opérations immobilières de nature comparable fait ressortir une valorisation unitaire de surface utile (SU) entre 1 894 € et 2 786 €, avec une moyenne à 2 198 € et une médiane à 2 130 €.

3.4.2.2. les locaux d'activités monovalents (cinéma et hôtel) en VEFA :

3.4.2.2.1. La salle de cinéma

Le prix de vente par fauteuil peut être estimé par capitalisation (au taux de 5%) de la valeur locative, calculée en fonction d'un taux d'effort⁴ du chiffre d'affaires envisagé.

³ Ces logements sont assimilables aux anciens logements « maîtrisés » et aux nouveaux dit « intermédiaires »

⁴ Michel Marx estime que le taux d'effort se situe pour cette activité entre 15 % et 20 % de la recette totale des multiplex (contre 5 à 10 % pour les salles d'essais par exemple), du fait d'une recette confiserie, bien plus rémunérateur, représentant au final souvent près de 20 % du chiffre d'affaires.

Pour une création des salles multiplex⁵, la difficulté est d'estimer le chiffre d'affaires prévisionnel. Le dossier du Centre National du Cinéma (CNC) n° 320 de septembre 2011 présente un état des lieux de l'exploitation des salles cinématographiques en France, avec les constats suivants pour les unités urbaines de plus de 200 000 habitants et l'agglomération Dijonnaise :

	Indice fréquentation 6	Taux occupation 7	Nbre fauteuils	Recette moyenne	Nbre établs. numérique
Dijon commune – toutes salles	4,40	9,1 %	4 495	5,67 €	2
Dijon unité urbaine – toutes salles	6,00	12,2 %	6 888	6,10 €	3
France +200 000 ha unités urbaines	6,43	16,2 %	49 habitants /fauteuil.	6,43 €	
France +200 000 ha unités urbaines - numérique	4,27	16,8 %		6,66 €	
France +200 000 ha unités urbaines – Grande exploitation		16,8 %		6,71 €	

L'unité urbaine de Dijon avec 6 888 fauteuils pour 250 000 habitants, soit 36 habitants par fauteuil, peut paraître sur-équipée⁸ à hauteur de 1 786 fauteuils. Toutefois, les cinémas dijonnais sont vieillissants et insuffisamment équipés en projecteur numérique. Pour ce motif, les spectateurs boudent les salles de cinémas situées sur la commune, comme le montrent les statistiques relatives à l'exploitation des salles de cinéma sur la commune de Dijon (1^{ère} ligne). Avec le multiplex de Cap vert (2 395 fauteuils), situé en périphérie Est de la commune, les ratios s'améliorent (2^{ème} ligne), sans toutefois atteindre les niveaux constatés en France sur les aires urbaines de plus de 200 000 habitants hors Paris (3^{ème} ligne). La modernisation des salles, dont la numérisation des écrans, doit permettre d'accroître à la fois le taux d'occupation (2^{ème} ligne) et le niveau de recettes par entrée. L'exploitation en multiplex permet encore d'accroître le niveau de recette (3^{ème} ligne) du fait d'une part plus importante de la confiserie.

En partant de ces constats, il est possible d'estimer la recette annuelle du multiplex par fauteuils à :

$$\begin{aligned}
 & 3 \text{ séances/jour} \times 365 \text{ jours} \times 16,8 \% \text{ du taux d'occupation} \times 6,71 \text{ €/entrée} \\
 = & 183,96 \text{ entrées/fauteuil/an} \times 6,71 \text{ € de recettes/entrée} \\
 = & 1\,234,37 \text{ € arrondi à } 1\,250 \text{ €/fauteuil.}
 \end{aligned}$$

Soit avec un taux d'effort de 20 % et un taux de capitalisation de 5 % :

- une valeur unitaire locative annuelle hors taxe estimée à 250 € :
- une valeur unitaire vénale de 5 000 € HT ou 6 000 € TTC.

⁵ Depuis 2010, pour être considéré comme multiplex, le cinéma doit comporter au moins 8 salles.

⁶ L'indice de fréquentation est le rapport entre le nombre d'entrées et la population d'une zone géographique.

⁷ Le taux d'occupation des fauteuils est le rapport entre le nombre d'entrées et le nombre de places disponibles, calculé en multipliant pour chaque écran de la zone géographique considérée le nombre de fauteuils par le nombre de séances.

⁸ Avec un ratio national de 49 pour les unités urbaines de + 200 000 ha, le nombre de fauteuils théorique devrait être égal à $250\,000 / 49 = 5\,102$, soit un sur-équipement estimé à 1 786 (= 6 888 – 5 102).

3.4.2.2.2. Les hôtels

Avec une surface utile annoncée de 4.173 m² et compte tenu des normes de classement des établissements d'hébergement pour un hôtel 4 étoiles, la capacité hôtelière du projet, annoncée dans un premier temps à 80 chambres, a été portée depuis à 94 chambres par l'architecte.

Les études 2013, réalisées sur des panels différents de l'industrie hôtelière française par les cabinets d'expertise KPMG et In Extenso, pour les 4 étoiles ou haut de gamme, en province, hors Côte d'Azur donnent les chiffres suivants :

Hôtel 4 étoiles ou haut de gamme	Source « KPMG »	Source « IN EXTENSO »	
		Province	Dijon
Prix moyen par chambre louée	102,40 €	133,00 €	126,00 €
Recette par chambre louée, hors hébergement ⁹		58,50 €	
Recette totale par chambre louée - (A)	160,90 €	191,50 €	184,50 €
Taux d'occupation - (B)	56,30 %	53,80 %	55,80 %
Recette espérée par chambre disponible – (A x B)	90,59 €	103,03 €	102,95 €
Soit pour 94 chambres <i>une recette annuelle HT</i>	3 108 142,90 €	3 534 959,30 €	3 532 214,50 €
<i>Recette annuelle HT corrigée</i> compte tenu d'une majoration de 15 % du taux d'occupation pour tenir compte de la situation exceptionnelle.	3 574 364,34 €	4 065 203,20 €	4 062 046,68 €

Le chiffre d'affaires prévisionnel est arbitré à 4 millions d'euros. Avec un taux d'effort de 15 %, la valeur locative annuelle, hors taxe est estimée à 600 000 €. Ainsi, avec un taux de capitalisation d'environ 3 %¹⁰, la valeur vénale de l'hôtel en VEFA est de 20 millions d'euros HT, **soit environ 212 766 € par chambre.**

L'étude de marché à partir de 36 mutations fait ressortir selon la catégorie les valorisations par chambre suivantes :

⁹ Bar, restaurant, « room service », etc.

¹⁰ Si le taux de capitalisation dans l'ancien constaté se situe entre 4,5 % et 7,5 %, le nouveau propriétaire-exploitant doit ensuite acquérir le fonds de commerce de l'hôtel. A contrario, dans le neuf, il doit être créé. Ce qui rend possible un transfert, partiel ou total, de l'enveloppe financière relative à la non-acquisition du fonds de commerce, au profit de la valeur des murs de l'hôtel. Pour ce motif, les taux de rendements sont largement inférieurs dans le neuf et peuvent même rejoindre les taux de financement afin de garantir à minima les intérêts d'emprunts. Le propriétaire se rémunère en réalité sur son espérance de revente future.

Catégories des Hôtels		Valeur HT par chambre			
		Basse	Haute	Moyenne	Médiane
3 étoiles*	VEFA	170 K€	185 K€	177 K€	177 K€
	Murs et Fonds	44 K€	500 K€	273 K€	250 K€
	Murs	96 K€	422 K€	193 K€	170 K€
4 étoiles*	VEFA	Aucune cession en Vefa recensée pour cette catégorie d'hôtel par KPMG			
	Murs et Fonds	120 K€	783 K€	395 K€	317 K€
	Murs	147 K€	842 K€	328 K€	244 K€

3.4.2.3. les logements libres en VEFA

L'étude locale de 7 programmes de construction de logements en accession libre fait ressortir une valorisation unitaire de la surface habitable (Shab), toute taxe comprise¹¹, entre 2 120 € et 4 600 €, avec une moyenne à 3 175 € et une médiane à 3 188 €.

Les 3 programmes les plus proches géographiquement, situés à 2 kilomètres du site de l'hôpital général sont :

- la résidence « égalité Montmartre », avec une valorisation comprise entre 4 052 € et 4 600 €, avec une moyenne à 4 384 € ;
- la résidence « Le clos des capucines », avec une valorisation comprise entre 2 382 € et 3 010 €, avec une moyenne à 2 672 € ;
- la résidence « Oscara », avec une valorisation comprise entre 2 900 € et 3 050 €, avec une moyenne à 2 921 €.

3.4.2.4. les logements maîtrisés ou intermédiaires en VEFA

L'étude de 7 programmes locaux de construction fait ressortir une valorisation unitaire de la surface habitable (Shab), toutes taxes comprises¹², entre 2 089 € et 3 192 €, avec une moyenne à 2 660 € et une médiane à 2 694 €.

Le programme le plus proche géographiquement, situé à environ 1 kilomètre du site de l'hôpital général, la résidence « Castel », ressort avec une valorisation comprise entre 2 294 € et 2 898 €, avec une moyenne à 2 677 €.

3.4.2.5. les logements locatifs sociaux en VEFA

L'étude locale des cessions en VEFA sur des programmes de logements sociaux fait ressortir une valorisation unitaire, toutes taxes comprises, entre 2 029 € et 2 204 €.

¹¹ Pour le logement libre, le taux normal de TVA doit être retenu, soit 20 %.

¹² Pour le logement maîtrisé ou intermédiaire, compte tenu de la situation à plus de 300 mètres d'une zone Anru et en-dehors d'une zone QPV (quartier prioritaire de la ville), le taux de TVA dans le cadre d'une cession aux particuliers à appliquer est le taux normal. (Cf. tableau récapitulatif à la page n° 2 de l'annexe)

3.5. VALEURS DES DROITS A CONSTRUIRE ARBITRÉES :

A titre de recoupement, au moyen de comptes à rebours promoteurs, sur la base des prix de sortie constatés des produits construits (3.5.1) au titre des recettes, seront estimées les valorisations économiquement acceptables en fonction de la destination des locaux (3.5.2).

Pour chacun des bilans promoteurs sus-évoqués, on retiendra, aux titres des dépenses, les ratios habituellement constatés, à savoir :

- les médianes au titre des frais proportionnels, à savoir, les honoraires (10 %), les frais de gestion et divers (9 %), les frais de commercialisation (2 %), les frais financiers (3 %) et les marges et aléas (7 %) ;
- la moyenne des coûts prévisionnels constatés par l'étude élaborée par l'Agence pour le Développement Régional du Cinéma (A.D.R.C.) au titre de l'année 2012 issue des projets soutenus par la commission d'aide sélective du Centre National de la Cinématographie (CNC) en 2011, soit un coût arbitré ainsi à 3 280 €¹³ par fauteuil.
- des frais de constructions unitaires au mètre carré (SdP) estimés à 1 000 € HT pour les locaux professionnels, 1 400 € HT pour les logements libres, 1 200 € HT pour les logements maîtrisés et les logements locatifs sociaux ;
- des frais de réhabilitation unitaires au mètre carré (SdP) estimés à 2 500 € pour la transformation en hôtel et 1 100 € pour les logements libres.

Les niveaux de valorisation, par comparaisons directes ou issues de bilans prometteurs, seront ensuite comparés pour déterminer les droits à construire à retenir pour le bilan aménageur (3.5.3).

3.5.1. LES PRIX DE SORTIE DES LOCAUX CONSTRUITS SUR LE SITE À ÉVALUER :

Compte tenu de la situation géographique du site (Cf. paragraphe 2), des atouts et contraintes du projet (Cf. paragraphe 3.2) et de l'étude du marché local des VEFA (Cf. paragraphe 3.4.2), l'estimation des recettes des promoteurs peut être arrêtée en fonction des prix unitaires suivants :

¹³ A été retenue la moyenne des coûts indiqués dans l'étude au titre des projets de création et de restructuration, dans une proportion de respectivement 30 et 70 % afin de refléter dans la mesure du possible le projet envisagé, comportant une majorité de réhabilitation d'un bâti existant, complété par une addition de construction.

Cf. paragraphe	Type	Étude en € TTC / m ² <i>Su ou Shab ou fauteuil ou chambre</i>			Valeur Arbitrée en euros <i>TTC</i>	Observations
		minimum	maximum	Médiane		
3.4.2.1.	Activité	1 894 €	2 786 €	2 130 €	2 350 €	Médiane + 10 % pour situation meilleure
3.4.2.2.	Cinéma	VL 250 € HT/an		VV 5 000 € HT/an	6 000 €	compte tenu du marché local vieillissant et du potentiel.
	Murs Hôtel 4* HT	147 000 €	842 000 €	244 000 €	210 000 € HT	Les seules ventes en Vefa concernent la catégorie des 3 étoiles pour des prix comparables à la médiane des mutations des seuls murs de cette catégorie. Par analogie, est proposé de retenir la médiane des murs des 4 étoiles, avec une décote de 15 % pour tenir compte de la situation en Province : 207 400 € arrondie à 210 000 € HT.
	Hôtel 3* HT	96 000 €	422 000 €	170 000 €	252 000 € TTC	
3.4.2.3.	Logement libre neuf standard haut de gamme et réhabilité	2 120 €	4 600 €	3 188 €	3 000 € 4 000 € 3 500 €	Pour tenir compte de la situation et des prix constatés sur les résidences « égalité Montmartre », « Oscara » et « le clos des capucines », proches du site de l'ancien hôpital, seront retenues les moyennes constatées selon le niveau de prestation des résidences observées Pour la catégorie réhabilitation, compte tenu du classement monument historique
3.4.2.4.	Logement maîtrisé	2 089 €	3 192 €	2 694 €	2 700 €	Compte tenu de la situation proche de la résidence « Castel » est retenue la moyenne constatée de 2 677 €, parking inclus.
3.4.2.5.	Logement social	2 029 €	2 204 €	2 110 €	2 100 €	Compte tenu de la situation proche de la résidence « le clos des capucins » est retenu le prix (2 029 €) constaté de la cession en bloc de ce bien, majoré de 5 % pour la situation.

3.5.2. LES DROITS A CONSTRUIRE MAXIMUMS ISSUS DES BILANS PROMOTEURS :

Les charges foncières maximales supportables, qui sont issues de bilans promoteurs, sont précisées ci-dessous :

Type (ratio surface de plancher / surface utile)	Prix TTC de sortie (Cf. 3.5.1.)	Charge foncière admissible maximale SdP / SU	Rappel C.F. médianes des études de marchés (cf 3.4.1)
Locaux professionnels (0,90)	2 350 €	216 € / 240 €	142 € (neuf) 493 € (réhabilitation, de 145 à 814 €)
Cinéma (0,90)	6 000 €	65 € / 72 €	
Hôtel 4* (0,95)	252 000 €	606 € / 637 €	
Logement libre réhabilité (0,85)	3 500 €	749 € / 832 €	493 € (810 € pour logt)
Logement libre neuf (0,92) Prix : 3 000 € x 25 % + 4 000 € x 75 %	3 750 €	609 € 662 €	298 € (263 à 436 €)
Logement maîtrisé (0,90)	2 700 €	190 € / 211 €	190 €
Logement social (0,92)	2 100 €	104 € / 113 €	110 €

3.5.3. ESTIMATIONS DES CHARGES FONCIÈRES RETENUES :

Pour ces motifs, les droits à construire sur le site de l'ancien hôpital général sont arbitrés¹⁴ comme suit, ce qui conduit à une recette pour le bilan aménageur estimé à 24 501 970 € (soit 765 697 € de plus que le chiffrage d'Eif-fage) :

¹⁴ Les droits à construire maximums issus des comptes à rebours promoteurs sont réduits de 5 % par sécurité et le résultat ainsi obtenu est comparé avec les charges foncières issues des études locales ou nationale du paragraphe 3.4.1.

Nature des logements, locaux d'activités	Surface (SdP)	PU Eiffage	Max - 5%	P.U. arbitré	Recettes HT
Équipement public réhabilité (CIAP)	580 m ² SU	100 € SU	228 € SU	100 € SU	58 000 €
Locaux professionnels réhabilités	3 385 m ² SU	207 € SU	468 € SU	400 € SU	1 354 000 €
Cinéma réhabilités	3 000 m ² SU	75 € SU	68 € SU	65 € SU	195 000 €
Hôtel 4* réhabilités	4 173 m ² SU	600 € SU	605 € SU	600 € SU	2 503 800 €
Résidence étudiante neuve	3 360 m ²	400 €	578 €	450 €	1 512 000 €
Logement libre réhabilité + tourisme	4 715 m ² SU	800 € SU	790 € SU	790 € SU	3 724 850 €
Logement libre neuf	21 526 m ²	560 €	578 €	570 € SU	12 269 820 €
Logement maîtrisé	6 458 m ²	220 €	190 €	190 €	1 227 020 €
Logement social	15 068 m ²	110 €	104 €	110 €	1 657 480 €
TOTAUX	62 265 m²				24 501 970 €

3.6. LA VALEUR DU FONCIER EN L'ÉTAT : PAR COMPTE À REBOURS AMÉNAGEUR (CAR AMÉNAGEUR)

On retiendra, aux titres des dépenses, les valeurs hautes pour les frais proportionnels, à savoir, les honoraires (15 %), les frais de gestion et divers (18 %), les frais de commercialisation (3 %), les frais financiers (7 %¹³) et les marges et aléas (8 %).

Ainsi, avec les ratios habituellement constatés la valeur du foncier en l'état est estimée à 15 millions d'euros.

Deux points ont été clarifiés :

1°) Les coûts de Voiries et Réseaux Divers (VRD), estimés par le groupe Eiffage font ressortir un ratio au mètre carré du foncier anormalement élevé de 88 € contre 30 à 60 € généralement constatés lors d'opérations d'aménagements. Ainsi, les travaux de VRD budgétisés par Eiffage pour un montant de 5,75 M€ sont estimés par le service à 3,9 M€, soit un surcoût de 1,85 M€.

¹³ Est retenu pour cette opération, un coût financier élevé estimé à 7 % du prix du foncier en l'état, du fait de l'intervention de l'EPFL des collectivités de Côte-d'Or qui assure le portage du bien, ainsi qu'une partie des études préalables à la vente. En comparaison, avec le ratio habituellement constaté de 3-4 %, le surcoût ne laisse de disponible pour l'établissement public qu'une enveloppe financière d'environ 500 000 € pour couvrir ces frais.

Le groupe Eiffage a fourni au service le détail du poste d'aménagement pour un cumul de 5,75 millions d'euros, dont 500 000 € relatif à la couverture de l'aire commerciale.

Sur la base des métrages indiqués, sont reproduits ci-dessous les coûts estimatifs, en fonction des mercuriales¹⁶, des travaux d'aménagement pour le département de la Côte-d'Or, issus des statistiques publiées par l'observatoire des coûts de voiries et réseaux divers du réseau SCET¹⁷.

	Unité	PU	Coût	Observation
Voie double sens emprise 10 m	450 Ml	1 985 €	893 376 €	voie tertiaire mixte plantée sans stationnement – milieu de gamme
Voie sens unique emprise 7,5 m	250 Ml	2 039 €	509 760 €	
Allée piétonne / voie pompier emprise 7 m	60 Ml	1 493 €	89 568 €	Haut de gamme (Asphalte noire à la place du béton)
Allée piétonne emprise 4 m	90 Ml	480 €	43 200 €	Moyenne gamme non plantée
Jardin des saveurs – espace vert	4 120 m ²	133 €	549 773 €	Espace vert – moyenne gamme (30 % minérales – 70 % espaces verts)
Espace résidentiels des pieds d'immeuble	640 lgts	3 537 €	2 263 929 €	1/3 bas de gamme, 1/3 Moyenne gamme et 1/3 haut de gamme
Parvis hôtel (place piétonne Haut de gamme)	2 000 m ²	292 €	583 680 €	Estimation surfaces d'après plan – haut de gamme
			4 933 286 €	
Aléas et imprévus (3%)			147 999 €	
Total estimatif du coût des VRD			5 081 284 €	

Hors équipements spécifiques des réseaux (branchement assainissement, borne incendie, etc) et couverture des commerces, le coût global des VRD ressort à 5,1 M€.

En conséquence, sera retenu au titre des dépenses de VRD, y compris la couverture des commerces, le coût global de 5,75 M€ annoncé par la société Eiffage.

En corrigeant ainsi le compte à rebours aménageur, la valeur du foncier hors pôle culture formation et conférence en l'état ressort à 12,7 millions d'euros.

2°) Les surcoûts éventuels de frais de démolition liés à la présence avérée d'amiante dans les locaux à démolir, nécessitent une étude plus approfondie à partir de devis établis par des professionnels du bâtiment.

¹⁶ Prix moyens ou médians constatés par les 280 adhérents du réseau et utilisés, en amont, des projets pour budgétiser les VRD.

¹⁷ La SCET (services, conseils, expertises et territoires), filiale à 100 % de la caisse des dépôts, anime un réseau de 280 entreprises publiques locales.

CONCLUSION :

1°) Partie hors pôle Culture Formation et Conférences :

Dans la perspective de la cession du site en l'état, et compte tenu du programme de construction envisagé, la valeur vénale de cette partie est estimée à 12,7 millions d'euros, HT et hors droits d'enregistrement.

2°) Partie pôle Culture Formation Conférences :

Compte tenu des caractéristiques du bien, de sa situation, de son état général et des données récentes du marché immobilier local, la valeur vénale de la partie destinée à accueillir le pôle Culture Formation Conférences est estimé à 1,5 millions d'euros, HT et hors droits d'enregistrement.

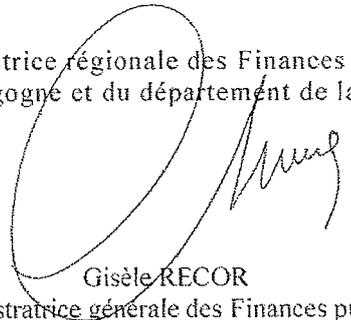
Au total, le prix d'acquisition de l'ensemble du site par la ville de Dijon est évalué à 14,2 millions d'euros, hors taxes, hors droits d'enregistrement, hors frais de dépollution, déplombage et désamiantage.

3.7. OBERVATIONS PARTICULIERES :

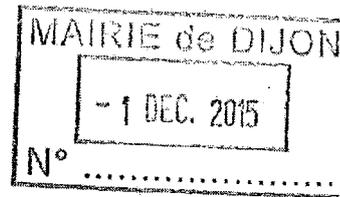
L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle du site au vu des données économiques, juridiques et financières du projet de reconversion présenté par le groupe Eiffage et retenu par la ville de DIJON. Une nouvelle consultation de France Domaine est nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou des conditions du projet étaient appelées à changer.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des services territorialement compétents de la Direction générale des Finances publiques.

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



Gisèle RECOR
Administratrice générale des Finances publiques



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE BOURGOGNE ET DU DEPARTEMENT DE LA COTE-D'OR

Dijon le 26 novembre 2015,

CABINET
1 bis place de la Banque
21042 DIJON CEDEX
Téléphone : 03.80.59.27.64
Courriel : drfip21@dgfip.finances.gouv.fr

Monsieur François REBSAMEN
Ancien Ministre
Maire de Dijon
Palais des ducs et des états de Bourgogne
BP 1510
21033 DIJON CEDEX

Objet : Cession du site de l'Hôpital général
Référence : vos courriers des 8 octobre et 3 novembre 2015

Monsieur le Maire,

Comme vous le rappelez dans votre courrier du 8 octobre 2015, le groupe EIFFAGE a été désigné lauréat de la procédure d'appel à manifestation d'intérêt relative à la réalisation de la Cité de la Gastronomie et de l'Ecoquartier sur le site de l'ancien Hôpital général.

A ce titre, EIFFAGE a présenté un projet d'aménagement du site comprenant :

- des logements locatifs et en accession à la propriété,
- une résidence pour étudiants, une résidence de tourisme,
- un hôtel,
- un centre d'interprétation de l'architecture et du Patrimoine,
- un cinéma multiplexe,
- un pôle restauration, commerce et artisanat,
- un pôle culture, formation et conférences.

Le groupe EIFFAGE a toutefois bien précisé que la manifestation d'intérêt portait sur l'acquisition du site de l'Hôpital général, hors le volume du pôle Culture, formation et conférences pour lequel il suggérerait d'ailleurs que la collectivité en conserve la propriété dans le but de signer un bail emphytéotique administratif avec un investisseur associé à un gestionnaire reconnu.

Par courrier du 16 décembre 2014, la Ville a sollicité France Domaine pour l'évaluation du site dans le cadre de son acquisition auprès du CHU.

Compte tenu de la spécificité et de l'importance du projet d'aménagement, la DRFIP a fait appel à l'expertise de la DNID. L'évaluation en restructuration du site, rendue le 19 mai, réalisée selon la méthode du « compte à rebours aménageur » est ressortie à 12,7M€ hors taxes, hors droits d'enregistrement, hors frais de dépollution, déplombage et désamiantage.

Le pôle Culture, non inclus à ce stade dans le bilan aménageur d'EIFFAGE, a quant à lui été estimé parallèlement à 1,5 M€.

Dans votre courrier du 8 octobre, vous m'informez qu'à l'issue de négociations avec le lauréat, EIFFAGE pourrait se rendre maintenant acquéreur de la totalité du site y compris le pôle Culture et vous précisez à ce titre que pour rendre l'offre d'EIFFAGE conforme à l'appel à manifestation d'intérêt qui prévoyait une cession intégrale du site, le bilan d'aménagement a été remanié pour inclure le Pôle culture, formation et conférences dans l'acte de cession.

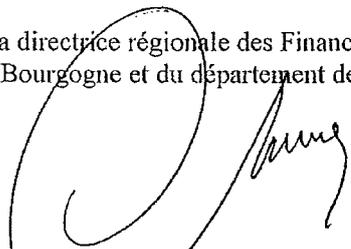
Dès lors, le projet initial étant modifié, et conformément aux mentions portées au paragraphe « observations particulières » de l'avis domanial du 19 mai 2015, vous sollicitez une nouvelle consultation de France Domaine.

Par courrier du 23 octobre, je vous invitais à me fournir le nouveau bilan aménageur tenant compte de la modification envisagée.

Compte tenu des nouveaux éléments transmis par vos soins le 3 novembre, reçus le 5 novembre, et après consultation de la DNID, je vous informe que l'évaluation de la totalité du site, incluant le pôle Culture, formation et conférences, effectuée selon la méthode du « compte à rebours aménageur », ressort à 13M€, hors taxes, hors droits d'enregistrement, hors frais de dépollution, déplombage et désamiantage.

Espérant avoir répondu à votre demande, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

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



Gisèle RECOR
Administratrice générale des Finances publiques

Copie pour information

M. le Préfet de la Région Bourgogne
Préfet de la Côte-d'Or