

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

021-242100410-20260603-MAR_20260125A-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 03/06/2026
Publication : 03/06/2026



DIJON MÉTROPOLE

NOUS, Président de Dijon Métropole,

VU :

- 1° le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.240-1 à L.240-3,
- 2° le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.5211-9,
- 3° la délibération du Conseil Métropolitain de Dijon Métropole en date du 19 décembre 2019, déposée en Préfecture le 20 décembre 2019, décidant l'approbation du Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de déplacements urbains (PLUi-HD) et décidant l'instauration du droit de préemption urbain défini aux articles L.210-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sur un périmètre correspondant au secteur sauvegardé de Dijon, ainsi qu'à l'ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser du PLUi-HD,
- 4° la délibération du Conseil Métropolitain de Dijon Métropole du 16 avril 2026, déposée en Préfecture le 17 avril 2026, portant délégation de compétences du Conseil au Président, notamment en ce qui concerne le droit de priorité et l'autorisant en particulier à déléguer l'exercice de ce droit,
- 5° le courrier et ses annexes valant déclaration d'intention d'aliéner, reçus le 16 avril 2026 à Dijon métropole, établis par l'Etude « Chevreux », notaires associés à Paris, dans le cadre du droit de priorité, concernant la vente du terrain majoritairement bitumé, clôturé côté voirie et non délimité au sein de la zone ferroviaire, libre de toute occupation et de toute location, situé rue de Gray à Dijon, cadastré section BK n°234 de 1 491 m², appartenant à la SNCF FRET devenue la Société Nationale d'Actifs de Transition (SNAT), moyennant la valeur vénale de 75 € HT du m², soit un prix prévisionnel de cent vingt mille euros Hors Taxes (120 000 € HT) défini sur la base d'une surface prévisionnelle à céder de 1 589 m², étant précisé qu'un géomètre sera mandaté afin de définir précisément la surface à céder et qu'ainsi, elle est susceptible de variation à la hausse comme à la baisse, **(ANNEXE)**

ATTENDU :

- que l'aliénation ci-dessus visée entre dans le champ d'application du droit de priorité, en application des dispositions des articles L.240-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- que Dijon métropole peut déléguer son droit de priorité à l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or, en application notamment des dispositions du règlement d'intervention de l'EPFL

ARRÊTONS :

- ARTICLE 1** Dijon Métropole décide de déléguer son droit de priorité à l'Établissement Public Foncier Local de Côte-d'Or (EPFL), pour l'aliénation ci-dessus visée à savoir le terrain majoritairement bitumé, clôturé côté voirie et non délimité au sein de la zone ferroviaire, libre de toute occupation et de toute location, situé rue de Gray à Dijon, cadastré section BK n°234 de 1 491 m², appartenant à la SNCF FRET devenue la Société Nationale d'Actifs de Transition (SNAT), moyennant la valeur vénale de 75 € HT du m², soit un prix prévisionnel de cent vingt mille euros Hors Taxes (120 000 € HT) défini sur la base d'une surface prévisionnelle à céder de 1 589 m², étant précisé qu'un géomètre sera mandaté afin de définir précisément la surface à céder et qu'ainsi, elle est susceptible de variation à la hausse comme à la baisse, ayant fait l'objet d'un courrier accompagné d'annexes valant déclaration d'intention d'aliéner, établis par l'Etude « Chevreux », notaires associés à Paris et reçus le 16 avril 2026 à Dijon métropole.
- ARTICLE 2** Ampliation du présent arrêté sera notifiée par lettre recommandée avec avis de réception, au mandataire, l'Etude « Chevreux », notaires associés – 55 boulevard Haussmann – 75380 PARIS CEDEX 08 et au vendeur, la Société Nationale d'Actifs de Transition – SNAT – 16 rue Simone Veil – 93400 SAINT-OUEN.
- Ampliation sera également notifiée par lettre recommandée avec avis de réception à l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or – 40 avenue du Drapeau – 21000 Dijon.
- ARTICLE 3** Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Dijon dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.
- ARTICLE 4** Le présent arrêté est déposé en Préfecture de la Côte d'Or et est publié sur les sites internet de Dijon métropole et de la Ville de Dijon conformément aux articles L5211-3 et L2131-1 du code général des collectivités territoriale.

Signature numérique le 03/06/2026
de François REBSAMEN
Président de Dijon métropole





CHEUVREUX

16 AVR. 2026

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

021-242100410-20260603-MAR_20260125A-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 03/06/2026

Publication : 03/06/2026



ANNEXE

Dijon Métropole
40 Avenue du Drapeau
CS 17510
21075 Dijon Cedex

Paris, le 14 avril 2026

Objet : purge du droit de priorité en application des articles L. 240-1 et suivants du code de l'urbanisme – DIJON SITE 3

Lettre Recommandée avec Accusé de Réception n°2C 176 468 0480 0

Madame, Monsieur,

Le 18 janvier 2023, la Commission européenne a ouvert une procédure formelle d'examen sur les conditions de financement de la société Fret SNCF par la France.

Cette procédure a conduit à la mise en place d'un plan de discontinuité qui s'est traduit par la création de deux nouvelles sociétés, Hexafret et Technis au 1^{er} janvier 2025. Ces deux nouvelles sociétés ont été dotées du patrimoine immobilier nécessaire à l'exercice de leurs missions. L'objet social de Fret SNCF a également été modifié et réduit, depuis le 1^{er} janvier 2025, à la cession des actifs non transférés dans une logique de défaisance. FRET SNCF est en outre devenue SOCIETE NATIONALE D'ACTIFS DE TRANSITION – SNAT.

SNAT a ainsi une obligation de céder l'intégralité de son patrimoine. A la demande de la Commission Européenne, les actifs immobiliers propriétés de SNAT présentant un fort intérêt ferroviaire, pour les opérateurs de fret ferroviaire, seront cédés via un appel à manifestation d'intérêt (AMI).

Selon le planning prévisionnel, cet appel à manifestation d'intérêt (AMI) a été publié le 1^{er} avril 2026 et se déroulera en deux phases successives avec une 1^{ère} phase d'appel à candidatures qui se déroulerait d'avril à juin 2026 puis une 2^{ème} phase d'appel d'offre qui débiterait en juillet 2026 pour se terminer en avril 2027 par la désignation du lauréat (calendrier prévisionnel susceptible d'être modifié).



CHEUVREUX

Avant conclusion des actes de vente des sites concernés, SNAT s'est engagée, auprès de la commission Européenne, à purger le droit de priorité auprès des collectivités titulaire de ce droit.

Ainsi, conformément aux dispositions des articles L. 240-1 et suivants du code de l'urbanisme issus de la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006, portant engagement national sur le logement, tels que modifiés par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, je vous informe que :

La société dénommée SOCIETE NATIONALE D'ACTIFS DE TRANSITION – SNAT, société anonyme de droit privé à capitaux publics, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 518 697 685, dont le siège social est à SAINT OUEN (93400) 16 rue Simone Veil, envisage de céder en l'état les biens immobiliers ci-après désignés dans la fiche ci-annexée, présentant les caractéristiques essentielles du bien et les éventuelles occupation et servitudes (annexe n°1) et les conditions essentielles de la vente projetée (annexe n°2).

La valeur vénale du bien cédé par SNAT est de 75 € HT/m², ainsi qu'il résulte d'un avis des domaines de la Direction départementale des Finances publiques Direction régionale des Finances publiques de Bourgogne-Franche-Comté et du département de la Côte d'Or en date du 31 décembre 2025 sous la référence OSE 2025-21231-85704 (Annexe n°3), soit un prix prévisionnel de 120 000 € hors taxes (le vendeur optera pour la TVA sur le prix total), défini sur la base d'une surface prévisionnelle calculée à ce jour de 1 589 m², étant précisé qu'un géomètre sera mandaté afin de définir précisément la surface à céder et qu'ainsi, elle est susceptible de variation à la hausse comme à la baisse.

Il est ici rappelé qu'il s'agit de la vente d'un site ferroviaire auquel sont liées un certain nombre de contraintes reprises dans "les conditions essentielles de la vente projetée" qui devront être prise en compte par l'acquéreur.

A toutes fins utiles, je vous rappelle qu'en application de l'article L. 240-1 du code de l'urbanisme, Dijon Métropole dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception du présent courrier pour faire connaître éventuellement son intention de se porter acquéreur et exercer son droit de priorité.

Si, conformément aux dispositions de l'article L.240-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, vous n'avez pas manifesté votre intention d'acquérir le terrain susvisé dans ce délai à compter de la date de réception du présent courrier, la cession envisagée sera poursuivie par SNAT.

Enfin, j'attire votre attention sur le fait que la présente notification exclut l'application du droit de préemption urbain tel que prévu aux articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans ces conditions, je vous serais très reconnaissant de bien vouloir me faire connaître, le plus rapidement possible, si vous envisagez d'exercer votre droit de priorité ou d'y renoncer.

Vous souhaitant bonne réception des présentes,

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments dévoués.

Eléonore Chirossel
Etude Cheuvreux



Pièces jointes :

- Annexe 1 : Fiche présentant les caractéristiques essentielles du bien à céder par SNAT
- Annexe 2 : Conditions essentielles de la vente projetée par SNAT
- Annexe 3 : Avis des domaines de la Direction départementale des Finances publiques
Direction régionale des Finances publiques de Bourgogne-Franche-Comté et du département de la Côte d'Or en date du 31 décembre 2025 sous la référence OSE 2025-21231-85704

PRÉAMBULE

STRICTEMENT CONFIDENTIEL - SECRET DES AFFAIRES

Ce document repose sur des hypothèses de travail. Les informations mentionnées dans le présent document sont données uniquement à titre indicatif.

En complément du présent document, les Candidats sont invités à consulter l'ensemble des diagnostics disponibles, qui seront ajoutés en data-room en phase offre.

Les surfaces foncières feront notamment l'objet d'une vérification par un géomètre-expert préalablement à la cession, et sont susceptibles d'évoluer.

L'ensemble des biens est situé à proximité du Réseau Ferré National (RFN), et est susceptible d'être soumis à un certain nombre de contraintes liées à la proximité des voies et des installations ferroviaires et à l'application de la servitude dite "TT". Le candidat devra en faire son affaire personnelle. Dans l'hypothèse où le candidat souhaite faire raccorder un actif au Réseau Ferré National, il devra, le cas échéant, en faire son affaire personnelle et se rapprocher du gestionnaire d'infrastructure, en principe SNCF RESEAU.

Le cas échéant, les ensembles immobiliers objets du présent AMI devront faire l'objet de servitudes pour permettre de maintenir le bon fonctionnement du système ferroviaire (servitudes d'accès, de passage (piétons, véhicules légers et poids lourds), d'entretien, de passage de réseaux, présence de caténaires, etc.). Le candidat devra en faire son affaire personnelle. Les indications relatives aux éventuelles servitudes à créer sur les différents sites sont matérialisées à titre indicatif et n'ont pas de valeur contractuelle : les emplacements et modalités précis des servitudes devront être définis entre les parties. Les indications relatives aux servitudes à créer, indiquées, le cas échéant, dans les différentes fiches, ne sont pas exhaustives.

**005843J-DIJON PORTE
NEUVE GARE
SITE 3**

100%

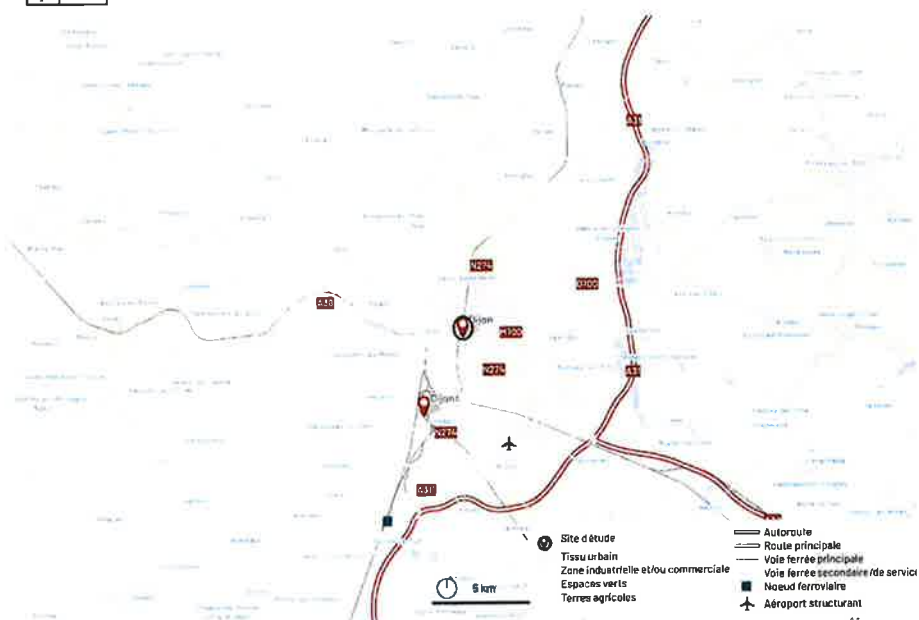
005843J-DIJON PORTE NEUVE GARE - SITE 3



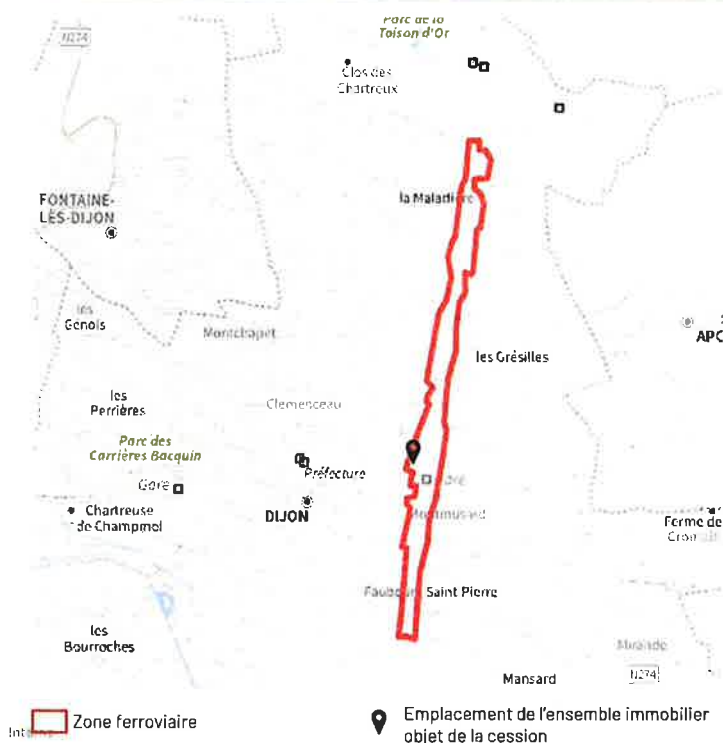
Environnement



DiJon 005843J



005843J-DIJON PORTE NEUVE GARE - SITE 3



Rue de Metz, 21000, Dijon



Région : Bourgogne-Franche-Comté



Département : Côte-d'Or (21)



Population ville : 159 346 habitants



Population département : 535 503 habitants



À 235 km de Lyon (2h en voiture)



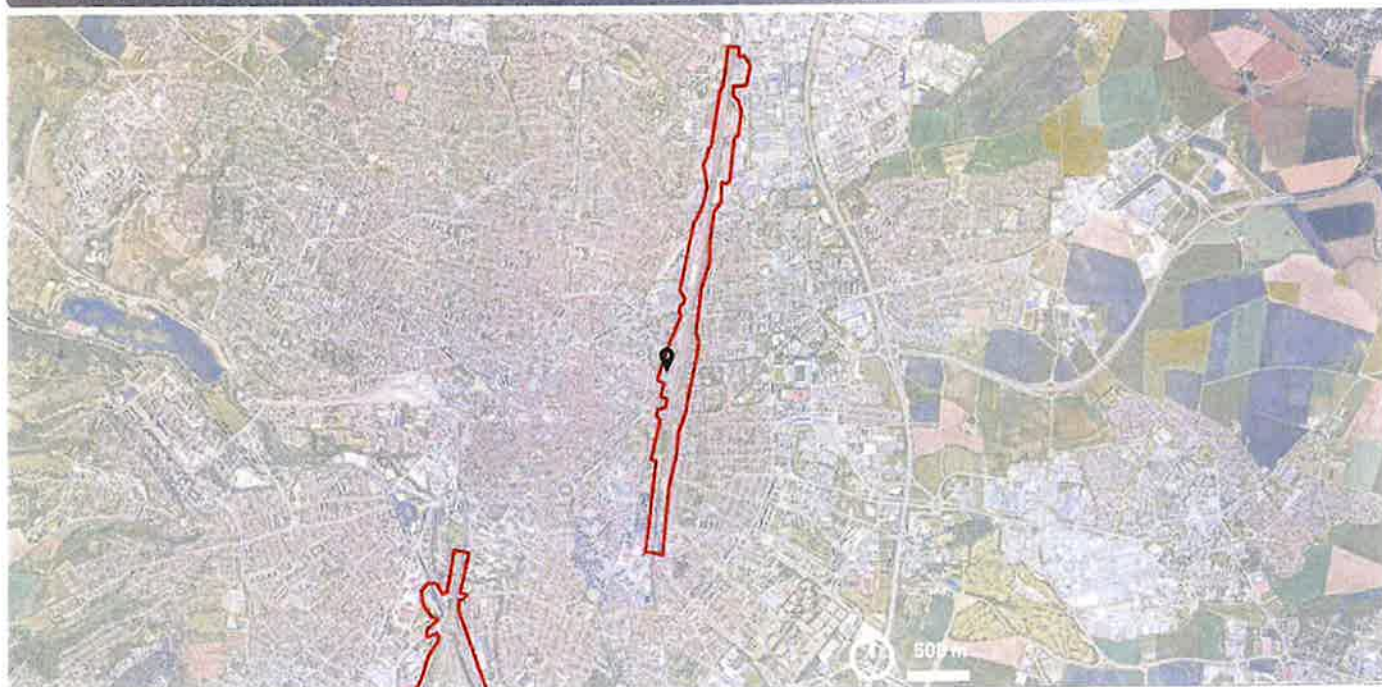
<https://www.dijon-metropole.fr/dijon-metropole-a-votre-service/pluchet-outil-de-planification-urbaine/dossier-de-pluchet-metropole/>



Accès à la localisation via Google Maps :

<https://maps.app.goo.gl/F5ZvRZe9DwNI.qZRh6>

005843J-DIJON PORTE NEUVE GARE - SITE 3



 Zone ferroviaire

 Emplacement de l'ensemble immobilier objet de la cession

005843J-DIJON PORTE NEUVE GARE - SITE 3



Périmètre indicatif de l'emprise FRET SNCF objet de la cession



Actifs cédés (site 3)

Parcellaire

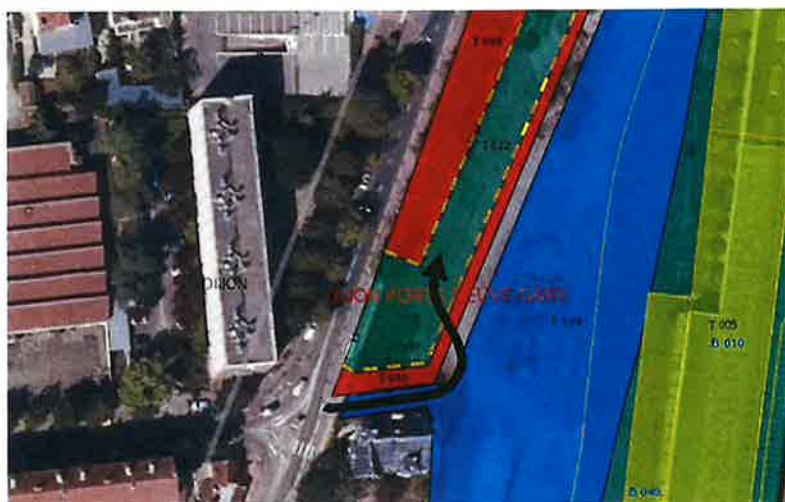
Dijon (21000) : 000 BK 234



Terrain

005843J-T022 - 1 589 m²

005843J-DIJON PORTE NEUVE GARE - SITE 3



- Périimètre indicatif de l'emprise FRET SNCF objet de la cession
- Servitude de passage qui sera créée au profit de l'acquéreur dans le cadre de la cession

005843J-DIJON PORTE NEUVE GARE - SITE 3



Accessibilité et fonctionnement

- Situation en zone urbaine
- Accès depuis la rue de Gray, proximité de la D70 et de la D107
- Accès à l'autoroute A39 à 5 km, A38 à 16 km
- Une servitude de passage au profit de l'acquéreur sera créée dans le cadre de la cession sur les terrains SNCF pour permettre l'accès au site



Infrastructures du réseau

- Nœud ferroviaire structurant : Gevrey à 15 km
- Absence d'installation ferroviaire existante sur le site



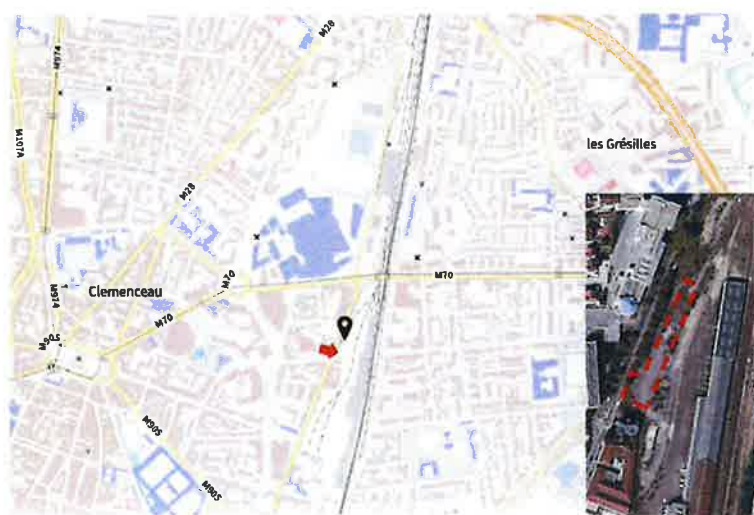
État d'occupation

- Site libre de toute occupation et de toute location au jour de la signature de l'acte



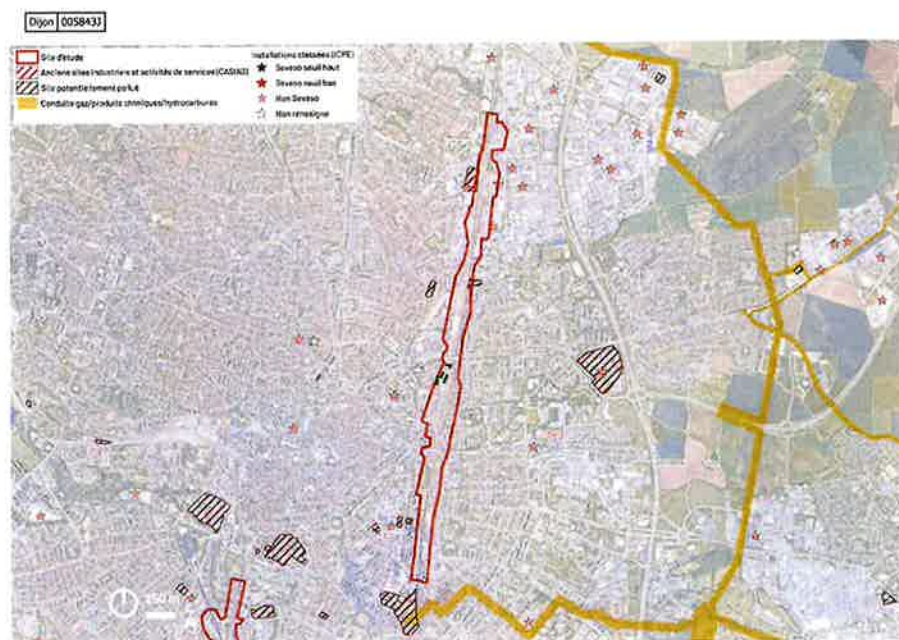
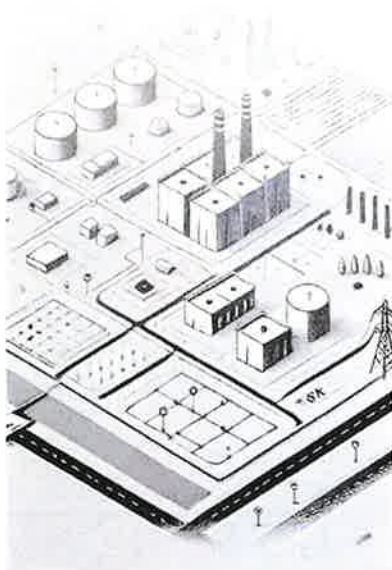
Caractéristiques de l'ensemble immobilier

- Terrain clôturé côté voirie mais non délimité au sein de la zone ferroviaire
- Terrain majoritairement bitumé
- Le terrain adjacent (correspondant à la zone en rouge dans la page précédente) appartient à SNCF Voyageurs, lequel pourra être sollicité par le candidat dans l'hypothèse d'une acquisition, sans néanmoins que cela puisse faire l'objet d'une condition à la présente vente, SNCF Voyageurs restant seul décideur d'une éventuelle cession de son foncier





Risques industriels

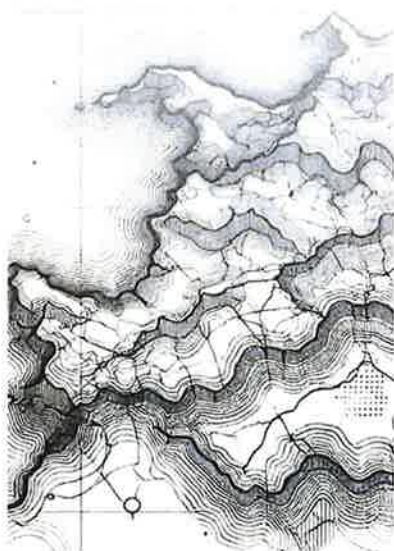


Zone ferroviaire

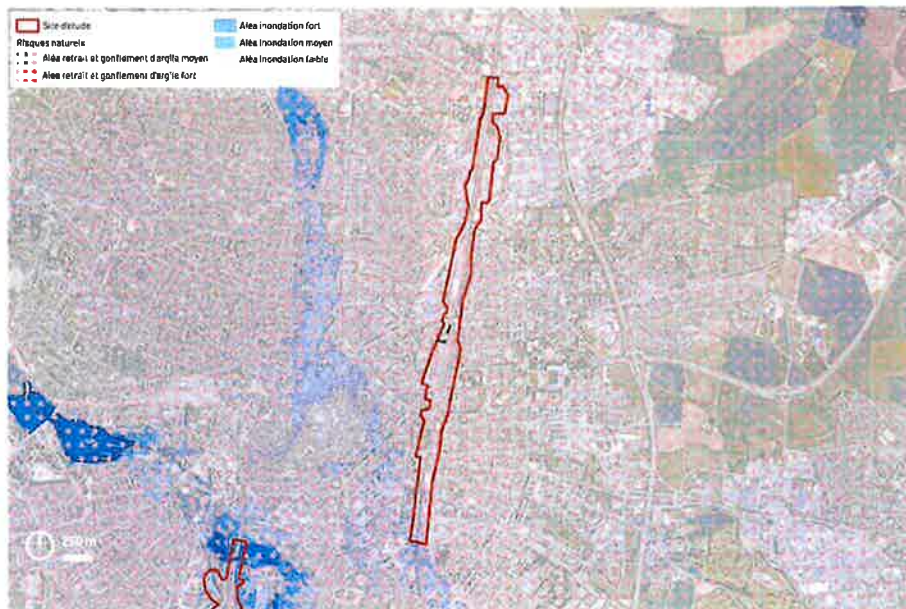
Périmètre cessible indicatif



Risques naturels



Dijon 005843J



Zone ferroviaire

Périmètre cessible indicatif



19 MARS 2026
NOTE CONFIDENTIELLE
SNAT - AMI

Projet des principales clauses de la promesse de vente

	Dispositifs prévus par SNAT (ci-après « le Vendeur »)
Schéma contractuel	Promesse synallagmatique de vente.
Délai de la promesse	L'Acte de Vente devra être régularisé dans les [••] Jours Ouvrés de la réalisation de la dernière des conditions suspensives et au plus tard le [••] à [••] heures. Ce Délai n'est pas extinctif mais constitutif du point de départ à partir duquel l'une des Parties pourra sommer l'autre de régulariser l'Acte de Vente.
Clause Pénale	10% du prix de vente
Dépôt de garantie	5% du Prix de vente séquestré le jour de la signature de la promesse de vente en l'Etude du notaire du Vendeur ou garanti par une GAPD non documentée.
Conditions suspensives de la promesse	i) Régularisation éventuelle de la purge du droit de priorité ou droit d'opposition ii) Purge de tout droit de préemption pouvant exister sur les biens iii) Titre de propriété incommutable, absence de charges ou servitudes susceptibles de contrevenir au projet de l'Acquéreur En fonction des termes de l'offre : iv) Conditions suspensives liées à la modification d'un document d'urbanisme v) Conditions suspensives liées à l'obtention d'un financement pour l'acquisition du Site ferroviaire vi) Conditions suspensives liées à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme principale (permis de construire ou permis d'aménager) et/ou d'une autorisation environnementale vii) Conditions suspensives liées aux autorisations administratives (autres que d'urbanisme ou environnementale) ou aux servitudes nécessaires à la réalisation du projet d'intérêt ferroviaire viii) Conditions suspensives liées à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme secondaire (déclaration préalable ou permis de démolir)

	ix) Condition suspensive liée à une prescription en lien avec l'archéologie
Prix de vente	Le prix de vente devra être exprimé en euros hors taxes et hors droits, TVA en sus au taux au jour de la Vente.
Actualisation du prix entre la promesse et la vente	Actualisation à la hausse seulement entre la signature de la promesse et la signature de la vente : indice ICC L'indice de base est le dernier publié au jour de la désignation du Candidat
Clause d'intéressement	En cas de modification à l'obligation de maintien d'affectation dûment autorisée dans les conditions ci-après, organisée à l'occasion d'une mutation à titre onéreux de tout ou partie des Biens, le lauréat sera redevable d'un intéressement au profit du Vendeur, déterminé dans les conditions ci-après. A titre de condition essentielle et déterminante de leur consentement aux présentes, les Parties conviennent que la présente convention d'intéressement est indépendante du Prix ci-dessus convenu et a un caractère totalement autonome par rapport aux modalités de fixation de ce Prix. En conséquence, l'application de la présente convention d'intéressement ne pourra avoir aucune incidence sur la détermination de ce prix et ne pourra en aucune manière avoir pour effet de remettre en cause la validité de l'Acte de vente. En cas de mutation à titre onéreux des Biens ou d'une partie d'entre eux dans les dix (10) ans suivant la signature du présent Acte, l'Acquéreur s'oblige ainsi à verser au Vendeur un intéressement correspondant à 50 % de la plus-value nette (au-de-là de 10% de plus-value nette) calculée de la façon ci-après précisé : Prix de Vente = le prix hors taxe hors droits Prix de Mutation = prix de toute mutation dans les 10 ans, hors taxes hors droits, Plus-Value nette = le montant de plus-value nette calculé selon la formule suivante Prix de mutation – (Prix de Vente +frais d'acte sur le Prix de vente + valeur nette comptable des investissements réalisés et immobilisés sur les Biens depuis l'acquisition par l'auteur de la mutation) Intéressement : 90% de la plus-value nette x 50% Cet intéressement devra être constaté, pour son montant le cas échéant Toutes Taxes Comprises, par l'Acquéreur au plus tard dans les deux (2) mois de la signature de l'acte authentique de mutation à titre onéreux de tout ou partie des Biens, qui serait consenti. A cet effet, il devra alors être régularisé entre les parties concernées, avant l'expiration du délai ci-dessus convenu, un acte authentique ayant pour objet de constater le montant de l'intéressement et ses modalités de paiement ; chacune des parties s'obligeant à régulariser ledit acte à première demande de son cocontractant. Les frais de cet acte, s'il devait être établi, seront supportés par l'Acquéreur. Dans cette perspective l'Acquéreur devra communiquer au Vendeur dans les quinze (15) jours de leur signature la copie de tout acte de mutation ou de promesse de mutation de tout ou partie des Biens.

Modalités de paiement du prix de vente	Prix payable comptant au jour de l'acte authentique
Transfert de propriété et de jouissance	Le transfert de propriété aura lieu le jour de la signature de l'acte de vente et du paiement du prix Transfert de jouissance au jour de la signature de l'acte de vente soit par la prise de possession réelle soit par la perception des loyers/redevances pour les biens actuellement occupés par des tiers ou le groupe ferroviaire unifié.
Dossier d'informations – absence de garantie	Le Vendeur a organisé une procédure de consultation permettant à l'Acquéreur et à ses Conseils de prendre connaissance du Dossier d'Informations constitué de bonne foi par le Vendeur dès avant la signature des Présentes. Le Vendeur a organisé des visites de l'Immeuble et a répondu de bonne foi aux questions de l'Acquéreur et de ses Conseils dans la limite des éléments et de la documentation en sa possession. Le Vendeur déclare que le Dossier d'Informations est constitué de l'ensemble des pièces dont la liste demeurera annexée. Il déclare avoir intégré dans le Dossier d'Informations les pièces significatives en sa possession. L'Acquéreur se considérant comme un professionnel averti déclare et reconnaît qu'il a, préalablement aux Présentes, été en mesure de visiter l'Immeuble et a procédé à sa satisfaction, tant par lui-même qu'avec l'accompagnement de tous Conseils, à une étude de l'Immeuble sur les plans juridique, technique, fiscal, administratif, locatif et environnemental et ceci : - Par les visites de l'Immeuble qu'il a réalisées ou fait réaliser par ses Conseils, - Par l'analyse approfondie du Dossier d'Informations qu'il a faite ou fait faire à ses Conseils, - Par les investigations de ses Conseils ou ses propres investigations. Le Vendeur déclare que l'étude approfondie de l'Immeuble, que l'Acquéreur a effectuée et fait effectuer, a constitué pour lui une condition essentielle et déterminante dans son choix et sa volonté de contracter avec lui. Le Vendeur ne garantit pas le contenu des plans, relevés de surfaces, diagnostics et études contenus dans le Dossier d'Informations établis sous la seule responsabilité de leurs auteurs et subroge en tant que de besoin l'Acquéreur dans tous ses droits à l'encontre desdits auteurs. Dans ces conditions, l'Acquéreur reconnaît que l'acquisition des Biens Intervient sans qu'il puisse prétendre à quelque garantie que ce soit de la part du Vendeur à l'exception des déclarations expressément et limitativement stipulées aux Présentes. Le notaire soussigné rappelle aux Parties les dispositions de l'article 1112-1 du même Code civil : « Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant. Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation. Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties. Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que

	l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie. Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir. Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. » A ce sujet, les Parties déclarent avoir communiqué toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre Partie. En conséquence des déclarations qui précèdent, l'Acquéreur ne pourra prétendre du Vendeur, à compter de ce jour, à aucune information supplémentaire, ni exiger aucune vérification ou investigation, ni demander aucun document supplémentaire, autre que ce qui pourrait être indiqué le cas échéant à l'Acte. Economie de l'opération Le Vendeur précise que l'étude approfondie du Bien que l'Acquéreur a effectuée, a constitué pour lui un élément déterminant de son choix de lui consentir la Promesse à lui, voulant que dans ces conditions la présente Vente soit consentie et acceptée sans aucune garantie de quelque nature que ce soit à sa charge en faveur de l'Acquéreur, autre que la garantie d'éviction de l'article 1628 du Code Civil, les garanties légales d'ordre public et les déclarations et garanties expressément et limitativement stipulées aux présentes. Par conséquent, l'Acquéreur déclare que la valorisation du Bien et la détermination des charges et conditions des présentes tiennent compte de toutes les spécificités qu'il a été en mesure d'identifier durant son étude et d'analyser préalablement aux présentes. Dans ces conditions, l'Acquéreur, reconnaît et accepte : - que la Vente interviendra en l'état, sans qu'il puisse prétendre à quelque garantie que ce soit de la part du Vendeur autre que la garantie d'éviction de l'article 1628 du Code civil, des garanties légales d'ordre public, et les déclarations et garanties expressément et limitativement stipulées aux présentes. - que le Vendeur tenu par ailleurs à l'obligation de délivrance, convient avec l'Acquéreur que cette obligation de délivrance sera limitée au Bien en leur état actuel, l'Acquéreur faisant son affaire à ses risques de la compatibilité du Bien avec son Projet, notamment au titre de l'état géotechnique et environnemental du Bien. - qu'il fera son affaire personnelle des contraintes, contre-performances et vices apparents ou cachés de tous ordres, notamment juridiques, administratifs, locatifs, fiscaux, physiques ou techniques affectant ou susceptibles d'affecter ou qui ont pu affecter le Bien, de sa situation au regard de l'environnement, de son occupation, de son usage et de sa destination, s'interdisant de poursuivre le Vendeur à ce titre.
Etat des Biens	L'Acquéreur, prendra le Bien dans l'état où il se trouve à ce jour, sans garantie de la part du Vendeur en raison notamment : - soit de l'état actuel des bâtiments, constructions, ouvrages et équipements, installations ferroviaires (notamment la présence de rails) et de tous désordres qui pourraient en résulter par la suite, qu'il s'agisse des immeubles par nature ou des immeubles par destination ; - soit de l'état du sol et du sous-sol du Bien (présence de réseaux, nappes, excavations, massifs, etc...), à raison notamment de fouilles ou excavations qui

	auraient pu être pratiquées sur le Bien, de la présence de carrières, de poches de gypse, pollution, d'ouvrage enterrés et de tous éboulements ou désordres qui pourraient en résulter par la suite ; - soit des voisinages en tréfonds ou en élévations avec toutes constructions, ouvrages, équipements propriété de tous riverains et concessionnaires de réseaux, collecteurs d'eaux usées ou pluviales, mitoyennetés ; - soit pour erreur ou d'omission dans la désignation ou la consistance du Bien.
Usage et destination	Le Vendeur ne donne aucune garantie sur l'usage et la destination de l'Immeuble, rappelant sa volonté de céder celui-ci en l'état. Il ne sera tenu à aucune garantie nonobstant toute information contenue dans le Dossier d'Informations indiquant la destination ou l'usage de l'immeuble. Par suite, l'Acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Vendeur, de l'usage et de la destination du Bien.
Etat environnemental	ICPE : - L'Acquéreur est informé des points suivants : • dans l'hypothèse où le Site ferroviaire est occupé par un tiers titulaire d'une ICPE, le Candidat fait son affaire personnelle de la bonne fin de la cessation d'activité dans le cadre du titre d'occupation du tiers et de la remise en état du Site ferroviaire. • dans l'hypothèse où une ICPE est exploitée sur le Site ferroviaire par une entité du Groupe public ferroviaire, L'Acquéreur précise : Cas n°1 qu'il reprend l'activité et effectuera le changement d'exploitant dans les délais légaux relatifs au type d'ICPE et en justifiera sans délai au Vendeur Il fera son affaire personnelle à ses frais de la situation administrative et environnementale du bien. Cas n°2 qu'il ne reprend pas l'activité et que l'exploitant, réalisera la cessation d'activité ; • dans l'hypothèse où l'ICPE était exploitée par un tiers et n'a pas fait l'objet d'une cessation d'activité régulière, l'Acquéreur fait son affaire personnelle de la cessation d'activité et de la remise en état du Site ferroviaire à ses frais. Pollution : Le Vendeur ne garantit en aucune manière le contenu des différents rapports et documents qui seront transmis et l'Acquéreur déclarera avoir parfaitement conscience du fait que ces rapports présentent une évaluation de l'état du Bien établie sur la base de constats ponctuels et de données limitées, qui ne permettent pas de garantir ou qualifier de manière exhaustive la qualité des sols, sous-sols et eaux souterraines au droit du Bien ainsi que les risques ou contraintes en découlant. Par ailleurs, il ne peut être exclu que le Bien soit impacté par d'autres pollutions ou déchets issus des activités exploitées au droit ou à proximité de celui-ci, ce dont l'Acquéreur se déclare parfaitement informé. En conséquence de ce qui précède, l'Acquéreur déclare (i) avoir été parfaitement et complètement informé de l'état environnemental des Biens objets des présentes pour avoir visité le Bien à plusieurs reprises, avoir fait réaliser les investigations qu'ils souhaitait au droit du Bien, avoir pris connaissance des éléments transmis par le Vendeur, étant précisé que, du fait des caractéristiques du Bien et notamment de son historique, ces éléments ne sauraient prétendre à l'exhaustivité, et (ii) s'être fait assister de professionnels compétents, afin d'être parfaitement éclairé sur leur contenu et, le cas échéant, sur les investigations complémentaires à réaliser.

	La destination du Bien prise en compte par les Parties s'agissant de l'état environnemental du Bien, est un usage industriel au sens des dispositions de l'article D556-1 A du Code de l'Environnement. L'Acquéreur: - déclare avoir pris connaissance des documents ci-avant relaté dès avant ce jour, et en faire son affaire personnelle sans recours contre le Vendeur. - reconnaît être averti dans les conditions prévues par la loi, de l'activité exercée dans les Biens, notamment des risques de pollution du sol, du sous-sol et d'une façon générale des dangers ou inconvénients résultant de l'exploitation passée des Biens. Dès lors l'Acquéreur ne saurait se prévaloir des dispositions de l'article L. 514-20 du Code de l'Environnement, - déclare être parfaitement satisfait de la documentation qui lui a été remise par le Vendeur et en faire son affaire personnelle sans recours contre ledit Vendeur, Il est en outre ici convenu, qu'en cas de réalisation de la vente résultant des Présentes, l'Acquéreur déclarera dans l'acte authentique de vente : - faire son affaire personnelle de toutes les conséquences liées à la vente, sans recours contre le Vendeur, notamment au regard de l'état du sol et du sous-sol. - en assurer toutes les conséquences actives et/ou passives. Le tout de manière à ce que le Vendeur ne soit jamais inquiété ou recherché à quelque titre que ce soit à ce sujet. - avoir connaissance de l'historique de l'immeuble, au regard de sa situation environnementale et en faire son affaire, sans recours ni garantie à l'encontre du Vendeur, notamment au titre de tous travaux, contrôles, recherches, analyses ou Informations qui pourraient s'avérer nécessaires. - que le Vendeur lui a laissé la possibilité d'effectuer toutes les recherches et de recueillir toutes les informations complémentaires qui lui paraissent nécessaires et qu'il a pu s'assister de tous sachant, experts professionnels et conseils extérieurs choisis et missionnés par lui. Dans le cas où l'Acquéreur réaliserait des études de sols, il devra les transmettre au Vendeur, sans indemnité et l'autoriser à exploiter cesdites études sans restriction. L'Acquéreur s'engagera également aux termes de l'acte de vente à : a) prendre le Bien en l'état, nonobstant toute évolution de la législation, de la réglementation, voire de la jurisprudence applicable ; b) faire son affaire, à ses frais et sous sa responsabilité, de la réalisation de toutes mesures (en ce compris : études, mesures de surveillance, de mise en sécurité, de réhabilitation, de traitement, ou de gestion des éventuels déchets ou des terres ou autres matériaux excavés, mesures constructives, etc.) qui s'avèreraient nécessaires du fait de l'état environnemental du Bien, dont notamment la pollution des sols, des sous-sols ou des eaux souterraines ou superficielles ainsi que la présence de déchets, et de leurs éventuels impacts hors site notamment dans les eaux souterraines ou superficielles (que ces pollutions et déchets soient connus ou non), particulièrement en cas de changement d'usage du Bien par rapport à un usage industriel, ou de tout autre changement d'usage ultérieur aux présentes. c) à se conformer aux éventuelles précautions et restrictions d'usage relative au Bien .
--	--

	Les Parties déclarent que le Prix du Bien a été fixé en considération de la prise en charge par l'Acquéreur des différentes mesures susvisées. Par suite, l'Acquéreur reconnaîtra qu'il 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 dans les conditions de l'article L 514-20 du Code de l'Environnement. Précautions et restrictions d'usage Les Parties ont convenu des précautions et restrictions d'usage ci-après, qui seront applicables au Bien, et sans lesquelles le Vendeur n'aurait pas contracté : - l'utilisation des Biens et notamment les modalités d'édification de nouvelles constructions devront toujours être compatibles avec l'état environnemental du sol, sous-sol et de la nappe phréatique ; - sous cette réserve, toute modification de l'usage du Bien par rapport à son usage actuel, à savoir un usage industriel, ainsi que toute modification ultérieure de son usage, sera subordonnée à la réalisation, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'origine d'une telle modification, d'études et de mesures garantissant l'absence de tout risque pour la santé et l'environnement en fonction de l'usage prévu, conformément à la méthodologie applicable, en ce compris, le cas échéant, des mesures constructives adaptées ; en particulier, les fondations, canalisations ou autres ouvrages/réseaux enterrés, les systèmes de ventilation ainsi que la végétation devront être adaptés à la pollution résiduelle du Bien ; - sans préjudice de ce qui précède, tous travaux entrepris affectant le sol ou le sous-sol du Bien (notamment d'affouillements, de mise en place de constructions, de fondations ou de canalisations) devront faire l'objet, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'origine de ces travaux, de mesures de gestion et de précaution adaptées, conformément à la réglementation applicable ; ces travaux ne devront pas avoir pour effet de remobiliser, solubiliser, ou faire migrer les polluants présents dans les sols vers les eaux de surface et les eaux souterraines ; les terres ou autres matériaux qui seraient excavés au droit du Bien devront faire l'objet d'une gestion adaptée conformément à la réglementation applicable ; L'Acquéreur ou ses ayants-droit supporteront seuls toutes les obligations, de quelque nature que ce soit, toutes les responsabilités et tous les frais, coûts et charges afférant aux précautions et restrictions d'usage susvisées. L'Acquéreur renonce à solliciter de la part du Vendeur quelque indemnité que ce soit du fait de l'institution de ces précautions et restrictions d'usage. Ces engagements, précautions et restrictions d'usage s'appliqueront à tous les propriétaires et ayants-droit successifs, à tout locataire ou occupant à quelque titre que ce soit. Garanties L'Acquéreur renonce irrévocablement à tout recours contre le Vendeur sur le fondement des vices cachés ainsi que sur tout autre fondement, notamment tendant à l'allocation de dommages et intérêts ou d'indemnités de quelque nature que ce soit, par exemple pour des retards de chantier, ou à la réalisation de toutes mesures (en ce compris études, mesures de surveillance, de mise en sécurité, de réhabilitation, de traitement, ou de gestion des éventuels déchets ou des terres ou autres matériaux excavés, mesures constructives, etc.) ayant pour cause ou pour origine l'état environnemental du Bien, dont notamment la pollution des sols, des sous-sols ou des eaux souterraines ou superficielles ainsi que la présence de déchets, et de leurs éventuels impacts hors site notamment dans les eaux souterraines ou superficielles (que ces pollutions et déchets
--	--

	soient connus ou non), et ce nonobstant toute évolution de la législation, de la réglementation, voire de la jurisprudence applicables. Par ailleurs, l'Acquéreur garantit le Vendeur qu'il se substituera ou indemniserà ce dernier au cas où il serait recherché par un tiers (en ce compris l'administration) du fait de l'état environnemental du Bien dont notamment la pollution des sols, des sous-sols ou des eaux souterraines ou superficielles ainsi que de la présence de déchets, et de leurs éventuels impacts hors site notamment dans les eaux souterraines ou superficielles (que ces pollutions et déchets soient connus ou non). La présente clause devra être rapportée in extenso dans tous les contrats de vente, de donation, ainsi que dans tout acte constatant un droit réel au profit d'un tiers, et sera applicable à tous les propriétaires successifs
Déchets	Information de l'Acquéreur Il est précisé à ce titre, à l'attention de l'Acquéreur, qu'il résulte des dispositions de l'article L 541-4-1 du Code de l'Environnement, que les terres polluées qui viendraient à être excavées seraient soumises à la réglementation des déchets. Le cas échéant, elles devraient 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. Déclaration du Vendeur Le Vendeur déclare : - qu'il n'a reçu de l'administration, sur le fondement de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement, en sa qualité de "producteur" ou de "détenteur" de déchets, aucune injonction de faire des travaux de remise en état du Bien ; - que, depuis qu'il est propriétaire, il n'a pas procédé à l'excavation de terre, ni à l'enfouissement de déchet dans le Bien. Convention des Parties L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme "toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire". Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code). Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation. Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

	Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence. L'Acquéreur reconnaît être informé de l'éventuelle présence sur les Biens d'anciens matériels ferroviaires (tels que ensembles des voies, traverses en bois créosotées, heurtoirs, massifs, quais, etc.) et déchets épars, lesquels seront laissés en l'état sur le Biens, à charge pour l'Acquéreur, s'il le souhaite, de les déposer ou de les détruire. L'Acquéreur reconnaît avoir été informé, lorsqu'il procédera à l'exécution des travaux de dépose ou de destruction des traverses créosotées, qualifiées de déchets dangereux (bois de type C), de respecter notamment l'arrêté du 18 décembre 2018 relatif à la restriction d'utilisation et de mise sur le marché de certains bois traités, savoir : - de la nécessité réglementaire de procéder à une élimination des traverses en bois créosotées en décharge de classe adaptée, - des restrictions d'utilisations des traverses en bois créosotées, - de la possibilité de recourir à des filières autorisées pour la valorisation énergétique des déchets de bois traité en code déchets 17 02 04* (classification européenne des déchets). En conséquence et comme conditions essentielles et déterminantes des présentes, le Vendeur et l'Acquéreur ont convenu de ce qui suit, savoir : 1° L'Acquéreur prendra à sa charge, sans recours contre le Vendeur, la recherche et l'élimination des déchets se trouvant sur les Biens. 2° A raison de la vente, L'Acquéreur sera considéré comme détenteur des déchets dont s'agit au sens des articles L. 511-1 et L. 541-2 du Code de l'environnement. 3° L'Acquéreur fera son affaire des futures terres excavées dans le cadre des opérations envisagées. Le Vendeur ne pourra être considéré comme producteur ou détenteur de ces déchets potentiels, que ces terres excavées soient inertes ou non inertes, ni responsable des coûts et surcoûts de gestion afférents. 4° L'Acquéreur devra assumer toutes les prescriptions complémentaires qui pourraient être exigées ultérieurement à ce jour, en application des textes législatifs ou réglementaires ou par suite de décisions administratives et ce, même si elles sont occasionnées par des faits ou événements inhérents aux Biens objet des présentes alors même qu'il n'en était pas encore propriétaire. En outre, l'Acquéreur s'engage irrévocablement à en supporter toutes les conséquences financières. 5° Par suite, l'Acquéreur ne pourra pas exercer de recours contre le Vendeur et contre ses préposés et s'engage irrévocablement à ce que ceux-ci ne soient jamais inquiétés dans l'hypothèse où un litige viendrait à naître postérieurement à la vente avec des tiers ou avec l'administration. 6° Les conventions ci-dessus ne sauraient être considérées comme un abandon de déchets au sens de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement. La totalité des clauses relatives aux DECHETS devra être impérativement et littéralement relatée dans tous les actes de mutation successifs relatifs aux Biens.
--	---

DDT	Les diagnostics obligatoires et un état des risques seront transmis par le Vendeur. L'acquéreur devra faire son affaire personnelle des conclusions de ces rapports sans recours contre le Vendeur.
Contrats d'occupation en cours – baux	L'Acquéreur reconnaît avoir pris connaissance des baux en cours et faire son affaire personnelle de leur poursuite, sans aucun recours contre le Vendeur, notamment quant à une requalification de la nature des baux ou une inexécution de ceux-ci par les preneurs.

Servitudes, réseaux et contraintes ferroviaires	Les réseaux ou installations ferroviaires connus du Vendeur figurent dans le Dossier d'information et donneront lieu à la constitution des servitudes nécessaires à leur maintien à moins que le Vendeur ne décide de les supprimer ou les dévoyer. En cas de dévoiement une servitude temporaire sera constituée le temps de la réalisation des travaux postérieurement à la Vente. Dans l'hypothèse où postérieurement à la signature de la Promesse ou de l'Acte Authentique de Vente, il serait découvert par l'Acquéreur ou le Vendeur un réseau actif inconnu dans les Biens cédés, la Partie ayant découvert ledit réseau devra en informer l'autre dans les meilleurs délais. Dans tous les cas il appartiendra au Vendeur de déterminer si ce réseau est un réseau ferroviaire et s'il est bien actif. A cet effet, le Vendeur pourra engager toutes les études nécessaires à cette analyse, y compris en cas de découverte postérieure à la Vente. En cas de découverte dans le Bien de réseaux actifs inconnus il est expressément convenu entre les Parties que le Vendeur ne sera pas tenu pour responsable des conséquences pouvant en résulter sur le projet de l'Acquéreur (notamment en cas de décalage des plannings de travaux) et que celui-ci renonce à tous recours à son encontre à cet égard, sous réserve de ce qui est dit ci-dessous. <u>Découverte fortuite de Réseaux Ferroviaires</u> En cas de découverte fortuite de Réseaux Ferroviaires après la signature de la Promesse ou de l'Acte Authentique de Vente le Vendeur devra en indiquer à l'Acquéreur, les caractéristiques et les contraintes qui en résultent de sorte que celui-ci puisse analyser sa compatibilité avec le projet de l'Acquéreur. Si ce réseau s'avère compatible avec le projet de l'Acquéreur, le Vendeur pourra décider, à ses frais : • soit de maintenir ledit réseau actif dans le Bien, avec constitution d'une servitude, ou de l'isoler dans une volumétrie ; la servitude ou la volumétrie étant définies avec l'accord de l'Acquéreur, • soit de le dévoyer hors du Bien, de désactiver ledit réseau et de le laisser désactivé dans le Bien à l'état de vestige. S'il fait le choix de le dévoyer, il ne faudra pas que les travaux de dévoiement entraînent par eux-mêmes des conséquences sur le calendrier du projet de l'Acquéreur. S'il s'avère incompatible avec le projet de l'Acquéreur, les Parties s'obligent à se rencontrer pour définir les modalités de désactivation et le cas échéant de dévoiement dans une optique de minimisation des coûts et de l'impact tant sur le projet de l'Acquéreur que sur l'exploitation ferroviaire. <u>Découverte fortuite de réseaux non ferroviaires actifs</u> En cas de découverte d'un réseau actif non ferroviaire, les Parties se rapprocheront pour définir ensemble les conditions de son éventuel désactivation ou dévoiement, ou de son maintien avec constitution de servitude. L'Acquéreur fera son affaire personnelle, à ses frais, de l'éventuel désactivation ou dévoiement de ce réseau, ou de son maintien avec constitution de servitude. <u>Sort des ouvrages, réseaux, canalisations ou installations inactifs</u> Dans l'hypothèse où subsisteraient sur le Bien ou dans le sous-sol du Bien des ouvrages, réseaux, canalisations ou installations inactifs, ferroviaires ou non, l'Acquéreur en fera son affaire personnelle et supportera toutes les charges et obligations qui en résultent, et prendra toutes les précautions utiles avant le commencement de ses travaux le tout sans recours contre le Vendeur, de
--	--

manière que ce dernier ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet pour quelque cause que ce soit.

Servitude

L'Acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le Bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et péril.

Le Vendeur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitudes en dehors :

- de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols, des limitations administratives au droit de propriété, des règles d'urbanisme et règlements administratifs ou autres, du Dossier d'Informations ;
- de celles qui seront rendues nécessaires par l'éventuelle division du foncier à intervenir préalablement à la vente ou celles nécessaires au bon fonctionnement de l'infrastructure du réseau ferré national (notamment des servitudes d'accès, de passage, dont piétons, véhicules légers et poids lourds, d'entretien, de passage de réseaux, etc.) ;
- de celles révélées le cas échéant dans le titre de propriété, les anciens titres de propriété et le cas échéant les actes relatifs à la zone d'aménagement ou du lotissement dont dépendrait le Bien.

En outre l'Acquéreur souffrira, sans recours contre le Vendeur, les troubles, nuisances et/ou dommages de toute nature (y compris acoustiques, vibratoires et électriques) qui pourraient résulter de l'existence, de l'exploitation et de l'entretien de l'infrastructure ferroviaire située en contiguïté des Biens. L'Acquéreur fera son affaire personnelle de la proximité des Biens avec l'infrastructure ferroviaire, sans recours contre le Vendeur.

L'Acquéreur s'engage à se soumettre aux contraintes déterminées par le Vendeur pour les terrains limitrophes de l'infrastructure ferroviaire, telles que figurant plus amplement à l'Article « CONTRAINTES LIÉES À LA PROXIMITÉ DES BIENS AVEC L'INFRASTRUCTURE FERROVIAIRE ».

A ce sujet, l'Acquéreur se reconnaît parfaitement informé des charges, prescriptions, prohibitions et servitudes résultant des lois et règlements applicables aux biens situés à proximité de l'infrastructure ferroviaire, telles qu'elles sont résumées dans le référentiel « Directives de Sécurité Ferroviaire » figurant au Dossier d'Information.

1

Il déclare en faire son affaire personnelle et accepte tous troubles (notamment nuisances sonores et vibratoires) et dommages que pourrait subir les Biens par suite du voisinage de l'infrastructure ferroviaire, le tout sans recours contre le Vendeur. Il s'engage en particulier à respecter la réglementation applicable en matière d'isolation phonique, au regard de la réglementation applicable le jour du dépôt des autorisations administratives.

Le Vendeur informe l'Acquéreur du fait que l'importance et le nombre de circulations ferroviaires peuvent être modifiées selon les besoins. Il en prend acte et déclare en faire son affaire personnelle. Il devra à son tour en informer ses sous-acquéreurs qui devront en prendre acte et en faire leur affaire personnelle.

Contraintes résultant des directives de sécurité ferroviaire

Le notaire soussigné informe l'Acquéreur des nouvelles dispositions relatives à la protection du domaine public ferroviaire prévues aux articles L.2231-1 et suivants ainsi que des articles R. 2231-1 et suivants du Code des transports, entrées en vigueur le 1er janvier 2022.

	A ce titre, l'Acquéreur profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, de droit public ou de droit privé résultant de l'existence de l'infrastructure ferroviaire définies aux termes des articles L. 2231-1 et suivants et R. 2231-1 et suivants du Code des transports, ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 et décret n°2021-1772 du 22 décembre 2021 relatifs à la protection du domaine public ferroviaire, grevant le Bien, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le Vendeur. En outre, eu égard à la proximité du Bien avec l'infrastructure ferroviaire, le Vendeur rappelle qu'il existe un ensemble de règles, procédures et prescriptions au titre des Directives de Sécurité Ferroviaire visant toute(s) opération(s) (travaux, entretien, etc.) réalisée(s) par un maître d'ouvrage tiers à SNCF Réseau et susceptibles d'avoir un impact sur : - le maintien de l'exploitation ferroviaire en toute sécurité et sans perturbation inopinée du trafic, - la conservation des installations ferroviaires, - la sécurité des interventions s'agissant de ses interfaces avec l'exploitation ferroviaire. Dès avant la conception d'opération, tout propriétaire de biens situés à proximité de l'infrastructure ferroviaire doit prendre, au moins 12 mois avant le démarrage des travaux, à ses frais exclusifs, l'attache de SNCF Réseau (service DIRECTION GENERALE ILE DE FRANCE - Direction de la Modernisation et du Développement - Département des Etudes Amont – Guichet MISSION SECURITE FERROVIAIRE - CAMPUS ILE DE FRANCE – 10, rue Camille Moke - 93212 LA PLAINE SAINT DENIS CEDEX) afin de déterminer si celle-ci est concernée par les Directives de Sécurité Ferroviaire et lui permettre d'engager le cas échéant toutes les démarches visant à intégrer toutes dispositions préalables et toutes mesures d'accompagnement indispensables dans le cadre de son opération pour garantir le respect des Directives de Sécurité ferroviaire. Dans une telle démarche, le Maître d'ouvrage s'oblige si besoin à contractualiser avec SNCF RESEAU une Mission de Sécurité Ferroviaire (MSF) et à en supporter le coût correspondant. A ce titre, il existe un référentiel Ingénierie SNCF RESEAU n°IG94589 « MOA Tiers - Directives de Sécurité Ferroviaire (DSF) » ci-annexé auquel il est impératif que les propriétaires de biens situés à proximité de l'infrastructure ferroviaire se conforment. L'Acquéreur devra également, pour celles applicables aux Biens, respecter les servitudes d'utilité publique de type T1 grevant les propriétés riveraines des voies ferrées, lesquelles sont récapitulées dans la fiche SUP T1 intitulée « servitudes de protection du domaine public ferroviaire » figurant au Dossier d'Information L'attention de l'Acquéreur est toutefois appelée sur le fait que le référentiel n°IG94589 doit faire l'objet d'une mise à jour pour tenir compte des nouveaux textes législatifs et réglementaires relatifs à la protection du domaine public ferroviaire entrés en vigueur eu 1er janvier 2022 et rappelés
--	--

	ci-dessus. Dans cette attente, l'Acquéreur ou tout nouveau propriétaire de tout ou partie des Biens devra donc se rapprocher des services compétents de SNCF RESEAU pour déterminer l'ensemble des règles, procédures et prescriptions applicable à toute opération(s) (travaux, entretien, etc.) réalisée(s) par un maître d'ouvrage tiers à SNCF RESEAU mentionnées ci-avant. Il est ici rappelé que ces prescriptions liées au respect des Directives de Sécurité Ferroviaire sont susceptibles d'avoir des incidences financières et/ou calendaires sur l'opération, dont le maître d'ouvrage devra faire son affaire personnelle sans recours contre SNCF RESEAU. A cet effet et pour la leur rendre opposable, le présent Article « Contraintes liées à la proximité du bien avec l'infrastructure ferroviaire » devra être reporté littéralement dans chacune des promesses, actes authentiques de vente et actes de constitution ou de transfert de droits réels ayant pour objet tout ou partie des Biens ou à défaut dans tout document ayant trait à l'organisation juridique de l'ensemble immobilier (état descriptif de division volumétrique, règlement de copropriété, ...).
Servitudes à constituer	- Servitudes réciproques ou non à constituer compte tenu de la division du foncier SNAT en vue de la cession d'une partie seulement (servitudes de passage, réseaux etc) - Servitudes liées à l'exploitation ferroviaires - Servitude d'implantation, de maintien, d'entretien et de reconstruction d'une clôture aux frais l'Acquéreur. Le type et les caractéristiques de la clôture devront être soumis à l'agrément préalable de SNCF RESEAU. Elle devra répondre aux contraintes T1 et aux Directives de Sécurité Ferroviaire. - Servitudes éventuellement demandées par l'Acquéreur à son profit sous réserve leur faisabilité et leur compatibilité avec l'exploitation des futurs fonds servants.
Renonciation à l'imprévision	L'Acquéreur entend expressément déroger, tant pour le présent Bail que pour ses éventuelles prorogations aux dispositions de l'article 1195 du Code civil relatif à l'imprévision et renonce expressément et irrévocablement à se prévaloir des dispositions de l'article précité, au cas de changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du bail rendant son exécution excessivement onéreuse, l'Acquéreur acceptant expressément d'en assumer le risque. L'Acquéreur renonce expressément et irrévocablement à se prévaloir des dispositions des articles 1219, 1220, 1222, 1223 et 1226 du Code civil.
Clause d'affectation	Contrôle de l'affectation des Biens par une clause précisant la destination contractuelle conforme à une poursuite d'activité ferroviaire correspondant au projet de l'Acquéreur, décrit dans son offre, pendant une durée de vingt ans. Cette clause sera transmise explicitement à tout acquéreur successif ou ayant-droit de l'Acquéreur, et également passivement en tant qu'obligation propter rem. A défaut de transmission expresse dans les actes conclus par l'Acquéreur postérieurement à la Vente, le Vendeur pourra en demander l'inopposabilité à son endroit et l'Acquéreur restera donc tenu du respect de l'engagement et des éventuelles sanctions qui pourraient être adressées par le Vendeur tant au nouveau propriétaire qu'à l'Acquéreur solidairement et conjointement.

	Le Vendeur pourra contrôler à première demande le respect de cet engagement de l'Acquéreur ou de ses ayants-droits. Tous les trois ans l'Acquéreur ou ses ayants-droits transmettra au Vendeur un état locatif et tout document relatif à l'utilisation de l'Immeuble. En cas de non-respect de l'engagement, le Vendeur adressera à l'Acquéreur et/ou ses ayants-droits une mise en demeure d'y remédier sans délai. Si au bout de deux mois cette mise n'en demeure n'a toujours pas produit d'effet, le Vendeur pourra alors exiger le versement d'une pénalité de cinq cents euros par jour jusqu'à ce qu'il soit définitivement remédié au défaut d'exécution de l'engagement stipulé dans la présente clause. La présente clause est publiée au fichier immobilier en tant qu'obligation propter rem.
Fiscalité de la vente	La vente sera soumise à la TVA de droit ou sur option du Vendeur
Faculté de substitution	Le Bénéficiaire de la promesse aura la faculté de substituer : - Toute filiale du mandataire du groupement, entendue comme une société dont le mandataire détient plus de 50% des parts ou actions. - Bénéfice de la clause de substitution à demander expressément dans les offres, avec maintien en toute hypothèse de la garantie relative à la clause pénale.
Fourniture de fluide et énergie	L'Acquéreur fera son affaire personnelle du raccordement du Bien aux réseaux publics (télécom, eau, gaz, électricité etc), le débranchement des réseaux existants étant effectué par le Vendeur.

Direction Générale des Finances Publiques

Le 31/12/2025

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

Pôle d'évaluation domaniale de Dijon

25 rue de la Boudronnée
21 000 DIJON

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

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

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Clément BOUVOT

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

Téléphone : 03 80 59 59 52

Réf DS:27829029

Réf OSE : 2025-21231-85704

dossiers connexes : 2025-21231-85702/85703

à

SEGAT (Société d'Études Générales en
Aménagement du Territoire)

pour le compte de :

SNCF Immobilier et FRET SNCF

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

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



Nature du bien :

Terrain

Adresse du bien :

Rue de Metz, 21 000 DIJON

Valeur vénale hors taxe et hors
droits :

120 000€, assortie d'une marge d'appréciation de 10%
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la
valeur »)

1 - CONSULTANT

SEGAT pour le compte de SNCF Immobilier et FRET SNCF

Affaire suivie par : M. Raphaël Herbelin, consultant

2 - DATES

de consultation :	20/11/2025
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Absence de visite sur place malgré les demandes du service. Photographies transmises le 15/12/2025
du dossier complet :	15/12/2025

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

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

3.3. Projet et prix envisagé

Demande d'évaluation d'un terrain appartenant à Fret SNCF, dans le cadre d'un projet de cession. Cette procédure, encadrée par la Commission européenne, se ferait sous la forme d'un appel à manifestation d'intérêt.

Aucun prix envisagé n'a été communiqué au service.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

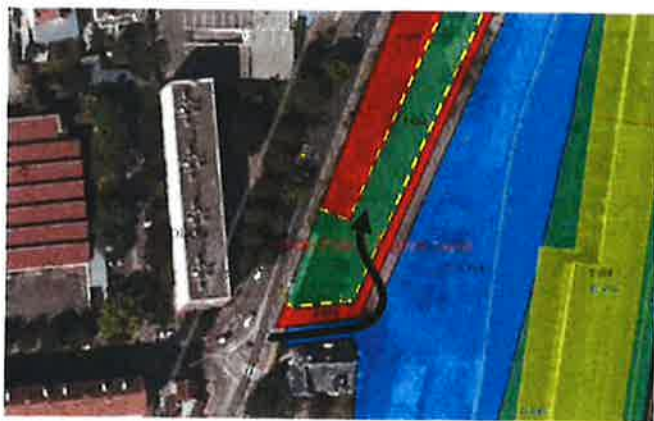
Dijon est une commune de 160 000 habitants environ (donnée INSEE 2022), Préfecture du département de la Côte d'Or et chef-lieu de la région Bourgogne-Franche-Comté.

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

Le bien se situe plutôt dans la partie Est de la zone urbanisée de Dijon. Le bien est situé dans un secteur à usage ferroviaire : il se trouve au sein d'une zone de stockage à ciel ouvert, d'entrepôts anciens et d'une maison ancienne. En dehors de ce secteur ferroviaire et proche du bien, on peut trouver différents immeubles à usage de bureaux et d'habitations. Le Parc des Expositions et des Congrès, l'Auditorium, ainsi que la ligne T1 du Tramway, sont situés à proximité.

Une servitude de passage devra être créée via la parcelle voisine, pour accès (cf schéma ci-dessous, source consultant). Une ouverture directe sur la rue de Gray pourrait être créée également (zone grillagée actuellement)

parcelle à évaluer (colorée en vert) :



 Périmètre indicatif de l'emprise FRET SNCF objet de la cession

 Servitude de passage qui sera créée au profit de l'acquéreur dans le cadre de la cession

Réseaux divers estimés à proximité.

4.3. Références cadastrales

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

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie (m ²)	Nature réelle
DIJON	BK 234	17 RUE DE METZ	1491	SOL

Le terrain à évaluer correspondra globalement à la parcelle sus-mentionnée. La superficie prévisionnelle mentionnée par le consultant est de 1 589 m².

4.4. Descriptif

Parcelle de forme non régulière, allongée, de relief plat, en nature de terrain bitumé (absence d'installations ferroviaires visibles). Longueur maximale de l'emprise: 130 m ; largeur sur la partie principale : 11 mètres. Terrain clos côté rue uniquement. Ce terrain accueillait par le passé une halle de stockage, aujourd'hui détruite.

Le consultant indique² qu'il est possible que se trouvent sous le bitume des fondations de l'ancien bâtiment, ou des rails. Le service ne dispose pas d'informations sur la pollution de ce terrain.

Parcelle à remettre en état en cas de projet éventuel de construction.

Bien non visité malgré la demande formulée par le pôle de l'évaluation.

4.5. Surfaces du bâti

Sans objet

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Fret SNCF

5.2. Conditions d'occupation

Bien libre d'occupation

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLUi-HD de Dijon métropole adopté le 19 décembre 2019

Zone U

OAP n°2 - Site de projet eco



² Visioconférence du 12 décembre

SITES DE PROJET ECONOMIQUES ET METROPOLITAINS

SITE 2 / PORTE NEUVE

- Anticiper les mutations éventuelles au droit des emprises ferroviaires en préservant les possibilités futures
 - de réaménagement ou de relocalisation de la gare Porte Neuve afin de renforcer son rôle multimodal et son interaction avec les autres modes de transports collectifs,
 - de maillage interne dans la continuité de la trame viaire adjacente et de réalisation d'un axe doux et végétal traversant le site.

La vocation principale du site est orientée vers le tertiaire et les services métropolitains. Néanmoins, en cas de projet d'aménagement d'ensemble, la programmation pourra être mixte en intégrant de l'habitat, préférentiellement localisé au contact du tissu urbain existant et protégé des nuisances ferroviaires.

6.2.Date de référence et règles applicables

Sans objet

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

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

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

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

L'étude de marché porte sur les cessions au cours des 3 dernières années de terrains, d'une dimension comprise entre 1000 m² et 5000 m², à vocation d'équipement ou d'agrément, en zone U, et situés à proximité de la parcelle à évaluer. Sources : BNDP, Estimer un bien.

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Commentaire
2104P01 2025P12679	BT 190	DIJON	7 RUE DE MIRANDE	18/08/2025	1102	78 352	71	Terrain en nature d'espace vert
2104P01 2025P06280	540//ZO/338//	SAINT-APOLLINAIRE	SUR LE PAQUIER D AUPRE	24/03/2025	4633	375 273	81	Terrain à bâtir pour construction d'un centre de formation de kinésithérapie. Prix HT.
2104P01 2024P16455	355//BA/83//	LONGVIC	RUE DE L'INGENIEUR BERTIN	09/09/2024	2750	123 000	45	Terrain à bâtir, non viabilisé. Pour construction d'un centre de formation/bureaux. Prix HT.
2104P01 2025P10412	540//ZD/383//ZD/ 375//ZD/380//	SAINT-APOLLINAIRE	COURTPRE	04/06/2025	1383	125 000	90	Terrain à bâtir en zone d'activités. Pour construction d'un immeuble à usage tertiaire. Prix HT.
moyenne							72	
médiane							76	

La moyenne et la médiane ressortent respectivement à hauteur de 72€/m² et 76€/m² pour des valeurs s'échelonnant de 45€/m² à 90€/m².

Les TC trouvés correspondent à un terrain d'agrément situé proche du centre-ville (TC n°1), ou à des terrains à bâtir situés dans des zones plus éloignées (TC n°2 à 4).

Il n'a pas été trouvé de terrain réellement similaire et situé à proximité. Le bien est en effet atypique.

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

Néant

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

Au final, il s'agit d'un terrain qui bénéficie d'une situation géographique intéressante, mais qui souffre de nombreuses contraintes :

- problématique d'accès et incertitudes liées à l'état du sol et sous-sol
- forme de la parcelle non régulière rendant difficile une construction
- bien partiellement entouré de friche/zone de stockage

Au final, le service retient une valeur intermédiaire entre la moyenne et la médiane de l'étude, soit 75€/m².

Soit une valeur vénale estimée de :

$$75\text{€/m}^2 \times 1589 \text{ m}^2 = 119\,175\text{€} \text{ arrondi à } 120\,000\text{€}$$

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE MARGE D'APPRÉCIATION

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

Compte tenu des éléments connus du service (cf points 4.4 et 11), la valeur vénale du bien est arbitrée à 120 000€.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 108 000€.

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

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

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

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

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

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

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

11 - OBSERVATIONS

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

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

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

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

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

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

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

La directrice régionale des Finances Publiques



Hélène CROCQUEVIELLE

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 directions territorialement compétentes de la Direction Générale des 8
Finances Publiques.