

BLANQUEFORT

ECHANGE COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX/SCI SAINTEX

**CONVENTION D'ECHANGE PARCELLAIRE
A TITRE ONEREUX ET AVEC SOULTE**

Entre :

- La Communauté Urbaine de Bordeaux, Etablissement Public Administratif créé par la loi N° 66.1069 du 31 décembre 1966 et les décrets des 11 septembre et 27 novembre 1967, devenu établissement public de coopération intercommunale conformément à la loi n° 92.125 du 6 février 1992, dont le siège social est à Bordeaux, Esplanade Charles de Gaulle, identifiée sous le numéro SIREN 243 300 316, et non immatriculée au registre du commerce des sociétés, représentée par son Vice-Président Monsieur Jean-Charles BRON, dûment habilité aux fins des présentes, agissant en vertu de l'arrêté N° 2008/864 du Président de la Communauté Urbaine en date du 28 avril 2008,

Ci-après dénommée « LA COMMUNAUTE URBAINE », ou
premier co-échangiste,

Et

- M. Michel FAYE, représentant la SCI SAINTEX, sise 3, rue François Coli à 33290
BLANQUEFORT,

Ci-après dénommé « SCI SAINTEX » ou deuxième co-
échangiste,

Préalablement au compromis, objet des présentes, il a été exposé ce qui suit :

Dans le cadre du développement économique de l'ECOPARC de Blanquefort, et en vue de favoriser l'accueil d'activités sur la thématique des éco-énergies et du développement durable, d'une part, et pour permettre le développement de l'entreprise FAYE IMPORT déjà présente sur le site, d'autre part, la Communauté Urbaine engage les démarches visant à :

- acquérir auprès de la SCI SAINTEX, détenue par la Société Faye Import et la famille Faye, une emprise de 5 040 m2 environ, rue St-Exupéry à Blanquefort,
- en régularisant d'autre part, la cession d'un terrain de 8 144 m2 environ, sur le Secteur de La Rivière, rue de Fleurenne également à Blanquefort au bénéfice de SCI SAINTEX.

1 – DESIGNATION DES BIENS ECHANGES

L'échange avec soulte, concerne les biens désignés ci-dessous.

1/ La COMMUNAUTE URBAINE cède à la SCI SAINTEX, qui accepte, le bien immobilier dont la désignation suit, conformément au plan d'échange ci-annexé :

- une emprise de 8 144 m2 environ, rue de Fleurenne, ZAC de Blanquefort, à détacher des parcelles cadastrées AS 373 et AS 234,

2/ la SCI SAINTEX, cède à la COMMUNAUTE URBAINE qui accepte, le bien immobilier dont la désignation suit

- une emprise de 5 040 m2 environ, rue St-Exupéry, ZAC de Blanquefort, parcelle cadastrée CB 98.

2 - TRANSFERT DE PROPRIETE - JOUISSANCE

Il sera effectif à compter du jour de la signature de l'acte, lesdits biens étant échangés nets de toute occupation.

3 - VALEUR DES BIENS DES ECHANGES

Ladite transaction est opérée à titre onéreux avec soulte à la charge de la SCI SAINTEX ;

3.1 : L'emprise de terrain cédée par la Communauté Urbaine, d'une superficie totale de 8 144 m2 environ est estimée au prix de 295 500 euros H.T (deux cent quatre vingt quinze mille cinq cent euros hors taxes), soit une valeur vénale de 36,28 €/m2 H.T. ,

3.2 : L'emprise foncière cédée par la SCI SAINTEX d'une contenance de 5 040 m2 environ est estimée au prix de 201 600 euros (deux cent un mille six cents euros hors taxes), soit une valeur vénale de 40 €/ m2 H.T.

Compte tenu de la valeur des biens échangés, une soulte sera versée par la SCI SAINTEX.

4 - SOULTE A LA CHARGE DE LA SCI SAINTEX

Une soulte d'un montant de 93 900 € H.T. (quatre vingt treize mille neuf cent euros hors taxes) est mise à la charge de la SCI SAINTEX.

5 - CONDITIONS GENERALES DU PRESENT ECHANGE

La COMMUNAUTE URBAINE et la SCI SAINTEX s'obligent réciproquement pendant toute la durée des présentes, et jusqu'à leur réitération par acte authentique :

- à s'interdire de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur les parcelles, objet des présentes, à ne consentir aucun bail ou autorisation d'occupation précaire, comme aussi, à n'apporter auxdits terrains, aucune modification susceptible d'en changer la nature ou de la déprécier ci ce n'est avec le consentement du co-échangiste,
- à prendre les terrains dans l'état où ils se trouvent à ce jour,
- à profiter des servitudes actives, et à supporter celles passives, s'il en existe,
- à acquitter les contributions et autres charges de toute nature auxquelles les immeubles échangés sont ou pourraient être assujettis, à compter de la date d'entrée en jouissance desdits immeubles,
- à faire réaliser les bornages, chacun des co-échangistes faisant effectuer le bornage de son terrain, objet de l'échange.

6. CONDITIONS GENERALES DE L'ECHANGE

6.1 Cahier des Charges de Cession des terrains

Le Cahier des Charges de Cession des Terrains de la ZAC de Blanquefort est joint en annexe.

6.2 Assurances

Les co-échangistes devront assurer les biens échangés à compter du jour de l'acte authentique et fournir un justificatif de cette assurance au notaire rédacteur.

6.3 Abonnements

Les co-échangistes feront ouvrir à leur nom, à compter de l'entrée en jouissance, tous contrats d'abonnements pour la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité, etc., le tout s'il en existe.

7. CONDITIONS PARTICULIERES AU BIEN ECHANGE RUE DE FLEURENNE

7. 1 Destination

Pour le calcul des droits de mutation qui seront perçus lors de la publication foncière de l'acte authentique de vente, la SCI SAINTEX déclare que si l'échange se réalise, le bien échangé sera affecté à la construction d'un bâtiment à usage de bureaux et entrepôts.

7. 2 Vente, location, partage et affectation des lots

Toute vente, location ou modification de l'affectation prévue, qu'elle soit totale ou partielle, qu'elle porte sur des terrains bâtis ou non bâtis, devra recevoir l'accord

préalable et exprès de la Communauté Urbaine, et ce pendant une durée de cinq ans.

De même, tout morcellement du lot cédé, quelle qu'en soit la cause, est interdit, sauf à solliciter, au préalable, l'autorisation spéciale et expresse de la Communauté urbaine.

Cette dernière pourra exiger soit que le bien échangé considéré lui soit rétrocédé, soit qu'il soit vendu à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

Dans les cas évoqués ci-dessus, la Communauté Urbaine disposera d'un délai de deux mois maximum à compter de la réception de la demande pour se prononcer.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquéreur en méconnaissance des dispositions qui précèdent, seraient nuls et de nul effet.

7.3 Location, sous-location

Lorsque les bâtiments édifiés, à vocation économique, seront affectés à un usage locatif, la SCI SAINTEX sera tenue de demander, par lettre recommandée avec accusé de réception, à la COMMUNAUTÉ URBAINE l'agrément du futur locataire dont l'activité devra être compatible avec la nature des implantation prévues dans le lotissement, et ce pendant une durée de cinq ans.

La SCI SAINTEX soumettra, en outre, à la COMMUNAUTÉ URBAINE, le projet de bail comportant, notamment, et l'il y a lieu, le Cahier des Charges ci-annexé.

De même dans le cas de sous-location, il est fait obligation d'obtenir l'agrément préalable de la COMMUNAUTÉ URBAINE. L'activité du sous-locataire devra, d'autre part, être compatible avec l'affectation prévue ci-dessus.

Les conditions de sous-location devront être soumises à la COMMUNAUTÉ URBAINE et, s'il y a lieu, le Cahier des Charges ci-annexé devra figurer dans tous *les actes*.

Les délais d'agrément par la COMMUNAUTÉ URBAINE ne pourront excéder un mois à compter de la réception du courrier recommandé avec accusé de réception, ci-dessus visé.

8 - DÉPOT DE GARANTIE

Les parties conviennent que l'échange avec soulté ne comportera aucun dépôt de garantie.

9 - FACULTÉ DE MISE A DISPOSITION

Une autorisation de prise de possession anticipée du terrain, (permettant à la SCI SAINTEX de prendre possession du terrain et de démarrer ses travaux avant toute signature de l'acte authentique) pourra être examinée par le Président de la Communauté Urbaine, une fois la délibération relative à cet échange prise. Cette

autorisation restera toutefois subordonnée au versement préalable de 40 % du montant total de la soulte.

10 – AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent échange exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

11 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges et/ou demeure respectives.

12 – AUTORISATIONS DIVERSES

La COMMUNAUTE URBAINE autorise la SCI SAINTEX à déposer toutes demandes de permis (démolir, construire), à procéder ou à faire procéder aux études du sol et du sous-sol et autres.

13 - FRAIS

Les honoraires, émoluments, débours de l'acte notarié réalisant les présentes, ou des actes qui en seraient la suite ou la conséquence, seront supportés par chacune des parties, proportionnellement à la valeur des emprises faisant l'objet du présent échange.

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement. A cet égard, il est expressément stipulé, qu'en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code Général des Impôts, la Communauté Urbaine est exonérée de tous droits de timbre et d'enregistrement.

14 – RETIATION PAR ACTE AUTHENTIQUE

L'acte authentique réitérant les présentes sera régularisé en l'Etude de Maître, notaire de la Communauté Urbaine, et ce, dans un délai de six mois suivant la date de signature des présentes, en concours avec Maître, notaire de la SCI SAINTEX .

15 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège et demeure respectifs sus-désignés, en-tête des présentes.

FAIT en TROIS exemplaires, dont UN pour l'enregistrement,

A BORDEAUX, le

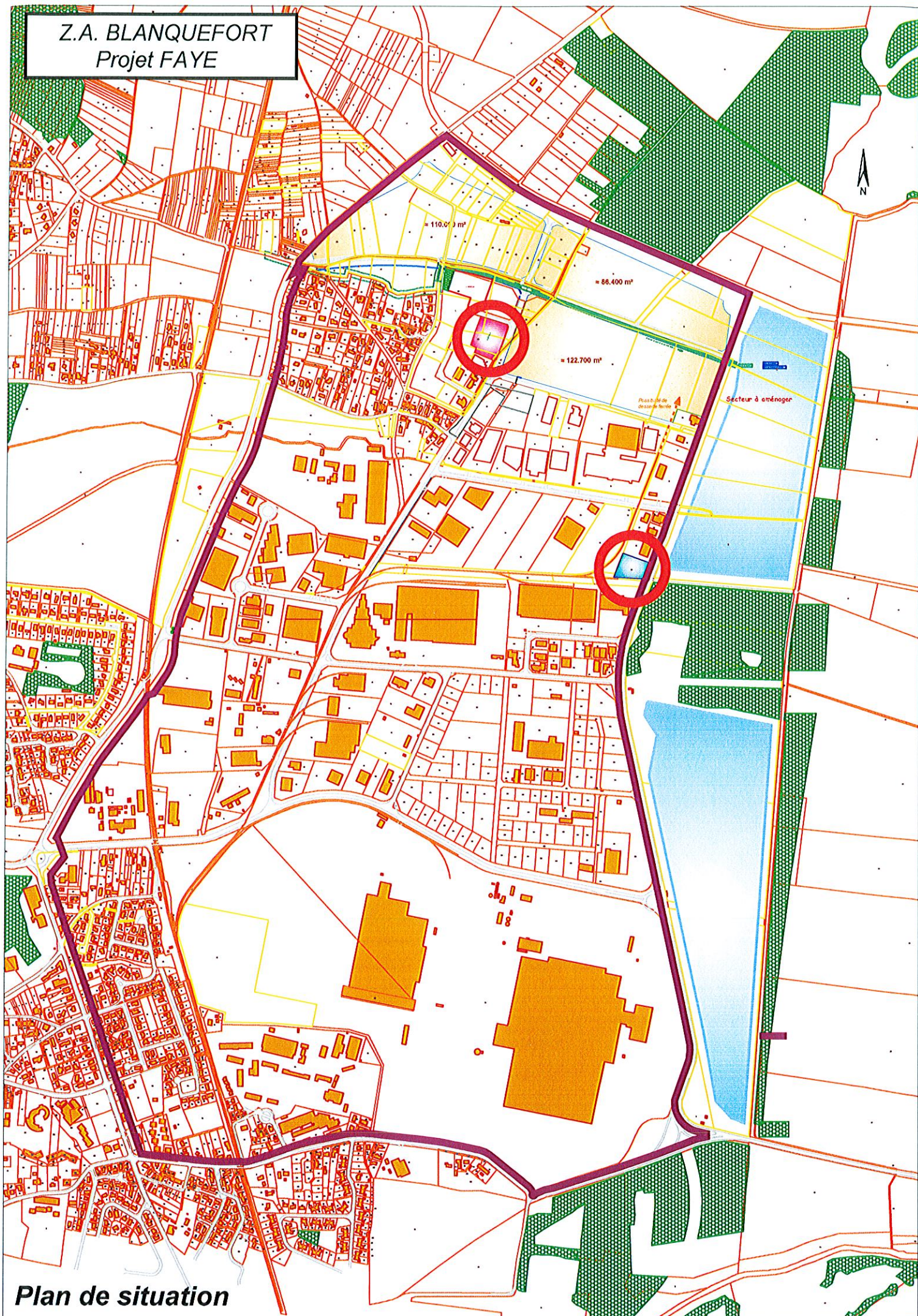
Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux

Pour la SCI SAINTEX

Le Vice-Président
Jean-Charles BRON

M. Michel FAYE

Z.A. BLANQUEFORT
Projet FAYE



Plan de situation