

**CONVENTION
ENTRE LA SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE BILOBA
ET LA COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

*1/ M Hubert SALADIN représentant la Société Civile Immobilière BILOBA,
sise, rue Cantelaudette à Lormont.*

Dénommé ci-après le PROMETTANT ou l'ACQUÉREUR,

AGISSANT SOLIDAIREMENT

Avec faculté de se substituer toute personne physique ou morale devant réaliser l'opération projetée par le PROMETTANT, ce dernier restant tenu solidairement avec le substitué de toutes les obligations résultant des présentes.

Etant précisé que la substitution envisagée ne pourra intervenir sans accord préalable, exprès et écrit de la Communauté Urbaine.

2/ Monsieur Nicolas FLORIAN, Vice-Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux, domicilié en cette qualité à BORDEAUX (Gironde), Esplanade Charles de Gaulle,

Agissant en vertu de l'arrêté N° 2011/34 du Président de la Communauté Urbaine de Bordeaux en date du 04 Janvier 2012 et pour le compte de :

La COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX, établissement 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 est à BORDEAUX (Gironde) Esplanade Charles de Gaulle, identifiée sous le numéro SIREN 243 300 316, et non immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

Dénommé ci-après le BÉNÉFICIAIRE ou le VENDEUR.

Préalablement les soussignés ont exposé ce qui suit :

EXPOSÉ

Les parties précisent que le présent document est destiné à fixer les conventions entre elles.

Compte tenu des procédures d'engagements de la COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX, puisque l'engagement du PROMETTANT est formalisé avant la tenue du conseil de communauté statuant sur l'opération, la présente convention fixe deux temps :

- dans un premier temps, elle prend nécessairement la forme d'une promesse d'achat, dont la levée d'option est matérialisée par la notification faite par le BÉNÉFICIAIRE au PROMETTANT de l'extrait du procès-verbal du conseil de communauté entérinant la vente des biens immobiliers objet des présentes.
- dans un second temps, à compter de cette notification, la convention devient automatiquement une vente conditionnelle liant le BÉNÉFICIAIRE devenu VENDEUR et le PROMETTANT devenu ACQUÉREUR de façon ferme et définitive, sous réserve du jeu des conditions suspensives ci-après énoncées.

La Communauté Urbaine de Bordeaux est propriétaire d'un terrain situé dans la Z.A.C. de Fieuzal - Secteur Lamothe - rue Pierre Duhaa et rue de Fieuzal à BRUGES. Ce terrain bénéficie d'un zonage PLU permettant l'accueil d'activités économiques.

M. Hubert Saladin, représentant de la S.C.I. BILOBA., souhaite acquérir ce terrain en tant qu'investisseur afin d'y réaliser la construction d'un bâtiment à usage de bureaux de 771 m² de SHON performant sur le plan énergétique. Cet immeuble sera loué exclusivement à la société BETCO, entreprise du pôle énergies du groupe VINCI.

Ceci exposé, les soussignés ont convenu ce qui suit :

PREMIERE PARTIE

Article 1 .PROMESSE UNILATÉRALE D'ACHAT

Par ces présentes, le PROMETTANT, en s'obligeant, PROMET d'ACQUÉRIR et par suite confère d'une manière ferme et définitive au BÉNÉFICIAIRE, la faculté de vendre si bon lui semble, aux conditions et délais ci-après fixés,

Les biens dont la désignation suit, ci-après identifiés sous le terme IMMEUBLE, que le PROMETTANT déclare bien connaître pour les avoir vus et visités plusieurs fois en détail, dans le but des présentes.

Le BÉNÉFICIAIRE accepte la présente promesse d'achat en tant que promesse, se réservant la faculté d'en demander ou non la réalisation, selon qu'il avisera.

Article 2. DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

L'IMMEUBLE objet de la présente promesse d'achat est *situé à Bruges, dans la Z.A.C. de Fieuza - Secteur Lamothe - rue Pierre Duhaa et rue de Fieuza* figurant au cadastre de ladite commune sous les références AN 206 et AN 205 (partie) d'une contenance totale *de 17a 00 ca environ*.

Le document d'arpentage sera établi préalablement à la vente à la charge et aux frais du BÉNÉFICIAIRE.

Ce terrain présente la caractéristique particulière suivante :

- terrain situé dans le périmètre de la ZAC *Fieuza*.

Ainsi que cet IMMEUBLE s'étend, se comporte, sans aucune exception ni réserve, en ce compris tous immeubles par destination pouvant en dépendre et tous droits pouvant y être attachés.

2.1 Bornage

Le BENEFICIAIRE déclare que la superficie ci-dessus ne résulte pas d'un bornage. Celui-ci sera établi et transmis par le bénéficiaire ultérieurement.

2.2 Informations particulières relatives à l'immeuble

A/Raccordement de l'immeuble aux réseaux :

Le BENEFICIAIRE est tenu d'assurer la desserte du lot par les réseaux.

Le PROMETTANT déclare vouloir faire son affaire personnelle de l'existence de réseaux ou d'ouvrage enterré, sans recours contre le BÉNÉFICIAIRE.

B/ Etat parasitaire

1/ Article L 133-1 du Code de la construction et de l'habitation.

L'immeuble est situé dans un secteur délimité par le conseil municipal en application de l'article L 133-1 du Code de la construction et de l'habitation (secteur d'intervention dans lequel le maire peut enjoindre aux propriétaires de procéder à la recherche de termites ainsi qu'à des travaux préventifs ou d'éradication). Le BÉNÉFICIAIRE déclare qu'à ce jour, il n'a reçu aucune injonction du maire d'avoir à procéder à la recherche de termites ou à effectuer des travaux préventifs ou curatifs.

2/ Certificat parasitaire

Un certificat conforme à la réglementation sera réalisé à la charge du BÉNÉFICIAIRE et demeurera annexé à l'acte de vente.

Il devra être en cours de validité le jour de l'acte authentique, le BÉNÉFICIAIRE s'engageant à en faire établir un nouveau, à ses frais, le cas échéant

Il déclare être garant de la conservation de l'immeuble dans l'état dans lequel il se trouve ce jour notamment au regard de son état parasitaire.

C/ Etat des risques naturels et technologiques

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5du code de l'environnement, le BEEFICIAIRE déclare que

L'immeuble objet des présentes est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels et prévisibles, prescrits ou approuvé.

En conséquence, il sera établi par le BENFICIAIRE, un état des risques qui sera transmis ultérieurement.

Le PROMETTANT déclare faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le BÉNÉFICIAIRE.

Le BÉNÉFICIAIRE déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet de la présente vente n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L 128-2 du Code des assurances).

D/ Qualité environnementale des sols :

Il résulte de l'article 514-20 du Code de l'Environnement, à savoir :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation 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.

A défaut, 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 la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ».

En outre, il est également rappelé qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon le degré de pollution conformément à la réglementation en vigueur relative à l'élimination des déchets (Article L.541-1 2° du Code de l'Environnement).

La COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX reconnaît avoir été informée par son notaire de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur l'immeuble objet des présentes d'installations classées soumises à autorisation ou qui auraient dû l'être.

De plus, au titre de son obligation d'information, le BÉNÉFICIAIRE précise qu'une étude sur la qualité environnementale des sols, conforme à la réglementation, a été réalisée, dont les frais restent à la charge du BÉNÉFICIAIRE, en vue d'être portée à la connaissance de l'ACQUÉREUR et d'être annexée à l'acte authentique de vente.

Le BÉNÉFICIAIRE s'engage à adresser au PROMETTANT une copie de cette étude par lettre recommandée avec accusé de réception), qui devra être en cours de validité le jour de la signature de l'acte authentique, le BÉNÉFICIAIRE s'engageant à en faire établir une nouvelle, à ses frais, le cas échéant.

Il est à préciser que les objectifs de l'étude menée étaient d'évaluer la qualité des sols au droit du site.

Cinq sondages de sols atteignant 2,5 m de profondeur au maximum (sauf refus sur obstacle dur ou effondrements des parois) ont été réalisés sur la zone d'étude. Ils ont été positionnés suivant le plan d'action défini suite à la visite des lieux effectuée le mardi 10 mai 2010.

Les observations de terrain et analyses menées en laboratoire sur les échantillons de sols prélevés ont montré :

- la présence sur la totalité du site de remblais en mélange avec des déchets banals ou de déconstruction sur 0,8 à plus de 2,5 m d'épaisseur. Localement, des horizons de mâchefers ont pu être mis en évidence,
- la présence d'enrichissements pouvant être importants en métaux (surtout plomb, cuivre, cadmium, mercure et zinc) dans la totalité des remblais analysés. Les concentrations mesurées sont également généralement supérieures aux gammes de valeurs de bruit de fond dans les remblais anthropiques de la CUB.
- Les terres naturelles sous-jacentes ne présenteraient que de faibles enrichissements en métaux. L'application de ces données à l'aménagement du site pour un usage commercial et/ou industriel aboutit aux conclusions suivantes :
- Les risques sanitaires sont considérés comme :
 - négligeables pour les futurs usagers (travailleurs),
 - faibles et facilement maîtrisables par mise en place d'un recouvrement (terre naturelle sur 0,3 m, bâtiment, voirie) dans le cadre de la venue d'une clientèle sur la zone,
- Les risques pour l'environnement concernant le transfert d'une pollution via la nappe superficielle sont faibles,

- Le risque financier est directement lié au bilan déblais / remblais de l'opération et des possibilités de confinement / réutilisation des terres sur le site. En cas d'évacuation obligatoire de matériaux impactés, deux filières sont envisageables mais restent à valider par la réalisation de tests d'acceptation en installation de stockage, avec prise en compte du caractère visuel (notamment pour remblais noirâtres) :
 - centre de stockage de déchets inertes,
 - centre de stockage de déchets non dangereux, notamment en fonction de la présence de déchets industriels banals.

Les possibilités de substitution sur site par évacuation de terres naturelles sous-jacentes peuvent s'avérer limitée par la profondeur de la nappe et l'épaisseur variable des remblais (0,80 m à plus de 2,50 m à l'ouest, en cohérence avec la forme supposée de la gravière primitive).

Recommandations

Compte tenu de ce qui précède, nous recommandons :

- La réalisation d'un bilan déblais/remblais de l'opération d'aménagement à venir,
- Si des terres apparaissent en excédent, la recherche de solutions de maintien des matériaux impactés sur le site (confinement, substitution),
- Si des évacuations de matériaux impactés apparaissent inévitables, la réalisation de tests d'acceptation en installation de stockage afin d'évaluer le risque financier du projet.

E/ Risques archéologiques

L'acquéreur reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article 18-1 inséré par la loi du 17 janvier 2001 dans la loi du 27 septembre 1941 qui modifie l'article 552 du Code Civil.

Désormais, les vestiges archéologiques ou historiques immobiliers découverts dans son terrain, enterrés ou dressés hors sol, sont présumés appartenir à l'État, qu'ils aient été connus à la suite de fouilles surveillées par l'État, exécutées par l'État, préventives, ou découverts fortuitement.

Cette présomption de propriété étatique ne peut être combattue que par un titre ou par la prescription.

Article 3. DROIT DE PROPRIÉTÉ – EFFET RELATIF

Le BÉNÉFICIAIRE s'oblige à justifier d'une origine de propriété trentenaire de l'IMMEUBLE dont il s'agit et à fournir à ses frais tous titres et pièces nécessaires à l'établissement de cette origine dans l'acte authentique de vente à intervenir.

Article 4. PROPRIÉTÉ – JOUSSANCE

Le transfert de propriété de l'IMMEUBLE 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, l'IMMEUBLE devant alors être libre de toute location et occupation.

Article 5. DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Pour le calcul des droits de mutation qui seront perçus lors de la publication foncière de l'acte authentique de vente, le PROMETTANT déclare que si la vente se réalise, l'IMMEUBLE sera affecté à un *usage de bureaux*.

Article 6. PRIX DE LA VENTE ÉVENTUELLE

La vente, si elle se réalise, aura lieu au prix 70,50 € / m² HT pour la surface considérée de 1700 m² environ soit un prix HT de 119 850 €

Ce prix ajouté à la TVA sur marge d'un montant de 22 879,77 € soit 142 729,77 € TTC (CENT QUARANTE DEUX MILLE SEPT CENT VINGT NEUF EUROS ET SOIXANTE DIX SEPT CENTIMES) sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique qui constatera la réalisation des présentes.

Etant précisé que le prix ci-dessus ne comprend pas le coût des branchements aux divers réseaux qui restera à la charge du PROMETTANT.

Article 7. FINANCEMENT (facultatif : à remplir par l'acquéreur)

7.1 Plan de financement :

Pour ordre il est rappelé les modalités de l'opération résultant de la réalisation des présentes :

Prix de vente : €

Frais prévisionnels d'acquisition €
(sauf à parfaire ou à diminuer)

Frais prévisionnel de prêt mémoire

Commission : €

Montant total de l'opération €

7.2 Recours à l'emprunt (mention inutile à rayer par l'acquéreur)

L'ACQUÉREUR envisage de contracter un emprunt ainsi qu'il sera dit ci-après.

OU

L'ACQUÉREUR n'envisage pas de contracter un emprunt, ce financement devant être assuré pour la totalité de ses deniers personnels ou assimilés.

Article 8. SUBSTITUTION

Le PROMETTANT n'a la faculté de se substituer toute personne physique ou morale devant réaliser l'opération projetée par le PROMETTANT, que sous les conditions suivantes :

- le PROMETTANT sollicitera l'accord du VENDEUR en lui adressant sa demande par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
- la substitution envisagée ne pourra intervenir sans accord préalable, exprès et écrit du BÉNÉFICIAIRE.
- Le PROMETTANT restant tenu solidairement avec le substitué de toutes les obligations résultant des présentes.

Article 9. DURÉE ET MODE DE RÉALISATION DE LA PROMESSE

9.1 Délai de réalisation

La réalisation de la présente promesse d'achat pourra être demandée par le BÉNÉFICIAIRE dans un délai de douze mois à compter de la dernière date des présentes.

9.2 Mode de réalisation

Le BÉNÉFICIAIRE pourra lever l'option par l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception signée par lui-même ou son mandataire et contenant l'autorisation donnée par le Conseil de la communauté, ainsi qu'il résulte de l'exposé qui précède, ladite pièce devant être adressée au PROMETTANT, en son domicile sus indiqué.

Cette levée d'option devra intervenir au plus tard dans le délai de six mois susvisé.

Une fois cette levée d'option effectuée par le BÉNÉFICIAIRE, la présente promesse d'achat sera convertie automatiquement en vente conditionnelle dans les termes ci-après convenus dans la seconde partie du présent acte.

Article 10 DÉCHÉANCE

Faute pour le BÉNÉFICIAIRE d'avoir levé l'option dans les conditions et délai ci-dessus fixés, la présente promesse d'achat sera alors considérée caduque et de nul effet sans que le PROMETTANT ait besoin de faire aucune mise en demeure, ni de remplir aucune formalité judiciaire. Ce dernier sera automatiquement dégagé de tous engagements résultant pour lui du présent acte.

DEUXIEME PARTIE

Article 11. VENTE CONDITIONNELLE

Pour faire suite à la levée de l'option par le BÉNÉFICIAIRE devenu alors VENDEUR sous conditions suspensives, le PROMETTANT étant devenu ACQUÉREUR sous conditions également, il est convenu ce qui suit :

Le VENDEUR en s'obligeant aux conditions générales et particulières qui suivent et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, vend à l'ACQUÉREUR qui accepte, sous réserve la faculté de rétraction ci-dessous énoncée, les biens désignés ci-dessus, tels qu'ils existent, avec tous droits immobiliers et tous immeubles par destination qui en dépendent, généralement appelés ci-après l'IMMEUBLE, sans aucune exception ni réserve.

Article 12. FORME DE RÉALISATION DE LA VENTE

Pour que la mutation de l'immeuble ci-dessus désigné soit effective, la signature de l'acte authentique de vente devra être réalisée au plus tard dans le délai d'UN (1) an maximum à compter de la réception par l'ACQUÉREUR de la levée d'option sus indiquée. L'ACQUÉREUR sera avisé de cette transmission par lettre recommandée avec accusé de réception adressée par le VENDEUR.

Article 13 CONDITIONS DE LA VENTE ÉVENTUELLE

13.1 Conditions Générales

La vente, si la réalisation en est demandée dans le délai convenu, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes

A/Etat – Contenance

L'ACQUÉREUR prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera au jour de l'acte authentique, avec ses qualités et ses défauts, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le VENDEUR qui s'exonère de la garantie des vices cachés ainsi que l'y autorise l'article 1643 du Code Civil.

De même, l'ACQUÉREUR ne sera pas garanti en raison des mitoyennetés ou non mitoyennetés ou encore erreur dans la désignation, la consistance ou la contenance, toute différence qui pourrait exister entre la contenance réelle et cette sus indiquée, en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'ACQUÉREUR.

A ce sujet, le VENDEUR déclare qu'il n'y a pas eu de bornage et qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de contestation sur les limites de la propriété vendue.

Il ne sera pas non plus garanti à raison de l'état du sol et du sous-sol, à raison de fouilles, excavations qui auraient pu être pratiquées, de l'état des constructions, de toutes atteintes pouvant résulter de la présente de termites et autres insectes xylophages ou autres parasites du bois, mérules et autres champignons.

Toutefois, le vendeur professionnel ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés lorsque l'acquéreur est un non professionnel.

Il en est de même du vendeur qui connaît les vices et ne les relève pas.

Le VENDEUR s'engage à conserver l'IMMEUBLE dans son état actuel.

L'ACQUÉREUR devra s'assurer du respect de cet engagement préalablement à la signature de l'acte authentique.

Jusqu'à la prise de possession par l'ACQUÉREUR, le VENDEUR s'interdit également d'apporter aucune modification auxdits biens, d'y entreprendre des travaux et démolitions quelconques, à l'exception des travaux nécessaires qu'il pourrait être amené à effectuer à ses frais pour les conserver dans leur état actuel. Il s'oblige à s'opposer à toutes usurpations par des tiers.

B/Servitudes

L'ACQUÉREUR profitera des servitudes actives et supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui concernent l'IMMEUBLE ci-dessus désigné, y compris celles résultant de la situation naturelle des lieux, sans recours contre le VENDEUR.

A cet égard, le VENDEUR déclare que ledit IMMEUBLE 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 ou de celles éventuellement révélées par lui aux présentes.

Rappel de servitude

Les parcelles sus désignées font l'objet d'une servitude PM 1 résultant des plans d'exposition aux risques d'inondation. Cette dernière est inscrite au PLU.

C/ZAC :

L'immeuble est situé dans la Zone d'Aménagement Concerté dénommée ZAC Fieuza à Bruges.

Une copie de la délibération portant création de la ZAC est demeurée ci-annexée

Le cahier des charges de cession des terrains de la ZAC est joint en annexe.

D/Contributions – Taxes – Quote-parts

L'ACQUÉREUR acquittera, à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE ci-dessus désigné peut et pourra être assujetti, sans exception ni réserve, étant précisé à ce sujet que la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et les frais de rôle se répartiront *prorata temporis* entre VENDEUR et ACQUÉREUR ; dès à présent l'ACQUÉREUR s'engage (quand bien même il pourrait lui-même prétendre à une exonération) à rembourser à première demande du VENDEUR la fraction lui incomtant, même si l'avertissement est établi au nom du VENDEUR.

Il est convenu que ce remboursement aura lieu sur présentation de l'avis de recouvrement de la taxe foncière de l'année en cours.

E/Abonnements

L'ACQUÉREUR fera ouvrir à son 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.

F/Assurances

L'ACQUÉREUR devra assurer l'immeuble à compter du jour de l'acte authentique et fournir un justificatif de cette assurance au notaire rédacteur.

G/ Vente, location, partage et affectation des lots

1/ Vente

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 années.

De même, tout morcellement des biens et droits immobiliers cédés, quelle qu'en soit la cause, est interdit, sauf à solliciter l'autorisation spéciale, expresse et préalable du VENDEUR.

Ce dernier pourra exiger soit que l'immeuble lui soit rétrocédé, soit qu'il soit vendu à un acquéreur agréé ou désigné par lui.

Étant ici précisé que l'ACQUÉREUR ne peut spéculer en revendant le terrain qu'il a acquis pour faire à cette occasion, le cas échéant, une plus-value importante par rapport au prix d'acquisition.

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.

En cas de rétrocession, le prix de revente sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une déduction de 10 %, en cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par le VENDEUR.

2/ Location, sous-location

Lorsque les bâtiments édifiés, rénovés et/ou réhabilités, à vocation économique, seront affectés à un usage locatif, l'ACQUÉREUR sera tenu de demander, par lettre recommandée avec accusé de réception, au VENDEUR l'agrément du futur locataire dont l'activité devra être compatible avec la nature des implantations prévues sur le terrain, et ce pendant une durée de 5 ans.

De même, dans le cas de sous-location ou cession de droit au bail, il est fait obligation d'obtenir l'agrément préalable du VENDEUR. L'activité du sous-locataire devra, d'autre part, être compatible avec l'affectation prévue ci-dessus.

Les conditions de sous-location ou de cession de droit au bail devront être soumises au VENDEUR et, s'il y a lieu, le cahier des charges ci-annexé devra figurer dans tous les actes.

Les délais d'agrément par le VENDEUR ne pourront excéder deux mois à compter de la réception du courrier recommandé avec accusé de réception ci-dessus visé.

Le refus d'agrément par le VENDEUR devra être motivé.

Les actes de vente, de location ou sous-location, de division, morcellement ou de partage, qui seraient consentis par l'ACQUÉREUR ou toute modification d'affectation effectuées en méconnaissance des dispositions qui précèdent, seraient nuls et de nul effet.

En cas d'agrément par le VENDEUR, les dispositions qui précèdent devront être intégralement reproduites dans l'acte ayant fait l'objet de l'agrément et l'acquéreur, le locataire ou sous-locataire ou en général le bénéficiaire de l'agrément ainsi consenti, devra prendre les mêmes engagements que l'ACQUÉREUR vis-à-vis du VENDEUR, l'ACQUÉREUR restant tenu solidairement avec ledit bénéficiaire de toutes les obligations résultant des présentes.

Pour l'application des dispositions qui précèdent, l'ACQUÉREUR formulera ses demandes préalables à l'adresse suivante :

Communauté Urbaine de Bordeaux
Direction Territoriale Ouest
Immeuble Andromède
6 allée des Comètes
33185 LE HAILLAN

A défaut de réponse de la CUB dans le délai d'un mois imparti pour répondre, son silence vaudra accord ou agrément dans tous les cas précités.

Les dispositions qui précèdent s'appliqueront pendant une durée de cinq ans à compter de l'achèvement du programme de construction/rénovation/réhabilitation devant être réalisé par l'ACQUÉREUR.

13.2 Conditions suspensives

A/ Au profit du PROMETTANT DEVENU ACQUÉREUR sous conditions suspensives

➤ Urbanisme

Les parties constatent et reconnaissent que les présentes ont été régularisées à leur demande, pour constater immédiatement leur accord, mais sans que les certificats ou notes de renseignements d'urbanisme, d'alignement ou de voirie aient été obtenus, ni même encore demandés, et sans que le temps matériel ait été laissé pour analyser les titres de propriété.

En conséquence, et comme conditions déterminantes des présentes, sans lesquelles l'ACQUÉREUR n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

- Que les documents d'urbanisme ne révèlent aucun projet ou servitude de nature à déprécier significativement la valeur du bien immobilier objet des présentes.

La Communauté Urbaine de Bordeaux déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'est grevé d'aucune servitude d'urbanisme de nature à déprécier significativement la valeur de l'immeuble.

Cette déclaration est faite sans aucune garantie et si contre toute attente, les renseignements d'urbanisme délivrés révélaient de telles servitudes, l'ACQUÉREUR aura la facilité de renoncer à la réalisation de la présente convention.

- Que l'ACQUÉREUR réalise à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sols, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, le tout à la charge pour l'ACQUÉREUR de remettre le bien en état à ses frais en cas de non réalisation des présentes.

⇨ Permis de construire

a - Qu'il soit délivré à l'ACQUÉREUR un permis de construire conforme aux règles d'urbanisme en vigueur dans la zone considérée, et permettant le développement d'une SHON de 771 m² ou permettant de développer 958 m² de surface bâti pour une opération à usage de bureaux.

Le VENDEUR autorise l'ACQUÉREUR à demander un permis de construire pour la réalisation desdits travaux.

L'ACQUEREUR s'engage à déposer un dossier de demande de permis de construire conforme au projet ci-dessus défini, auprès des services instructeurs de la ville de Bruges dans un délai de six mois à compter de la signature des présentes.

L'ACQUEREUR s'engage à justifier du dépôt du dossier de demande de permis de construire au VENDEUR par la remise au VENDEUR d'une copie du récépissé dudit dépôt.

b - Que le permis de construire obtenu soit purgé de tout recours, tant hiérarchique, gracieux, que contentieux, de la part des tiers, dans le délai qui leur est imparti, ou recours administratif du préfet, ou déféré préfectoral ou encore ne fasse l'objet d'aucun retrait administratif dans le délai légal imparti.

Le VENDEUR donne d'ores et déjà son accord pour que l'ACQUÉREUR procède à cet affichage selon les prescriptions légales.

A défaut pour l'ACQUÉREUR d'avoir procédé à l'affichage et d'en avoir justifié au VENDEUR aux dates prévues ci-dessus, le VENDEUR pourrait considérer, si bon lui semble, les présentes comme caduques.

L'ACQUÉREUR s'engage à tenir informé le VENDEUR de la suite de toute procédure ou décision de quelque nature qu'elle soit à l'encontre du permis, en lui fournissant, dans les 8 jours ouvrés de leur réception, copie de tous documents y relatifs.

Le caractère non définitif du permis susvisé (et, par conséquent, la non-réalisation de la présente condition suspensive) résultera de la production par l'ACQUÉREUR au VENDEUR avant l'expiration d'un délai de 3 mois et 15 jours de la date d'obtention du permis, d'une notification d'un recours effectué en conformité avec l'article R.600-1 du Code de l'Urbanisme, ou de la décision de retrait de l'autorité ayant délivré le permis.

A défaut de production de ladite notification, la condition suspensive dont il s'agit sera réputée réalisée et l'ACQUÉREUR ne pourra pas s'en prévaloir.

Toutefois, si à cette date des prescriptions, notamment d'effectuer un diagnostic puis, le cas échéant de réaliser des fouilles sont encore susceptibles d'intervenir dans le cadre de la réglementation en vigueur, ce délai sera de plein droit prorogé du laps de temps nécessaire.

Il est expressément convenu que la condition d'obtention du permis de construire sera réputée réalisée dès que celui-ci, sans avoir fait l'objet de recours gracieux ou contentieux, ne sera plus susceptible d'en faire l'objet.

➤ **Diagnostics préalables**

Que l'ACQUÉREUR réalise à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sols, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, le tout à la charge pour l'ACQUÉREUR de remettre le bien en état à ses frais en cas de non réalisation des présentes.

➤ **Étude de la qualité environnementale des sols**

Une étude de la qualité environnementale des sols sera réalisée et sera annexée à l'acte de vente.

Toutefois, l'ACQUÉREUR se réserve la possibilité de faire effectuer des études environnementales complémentaires, en vue de détecter la présence d'une éventuelle cuve ou d'une éventuelle pollution par des produits chimiques, des métaux ou des hydrocarbures et chiffrer le coût d'une dépollution éventuelle.

A cet effet, le VENDEUR autorise l'ACQUÉREUR à effectuer, à ses frais, si bon lui semble, des sondages, piquetages et études du sol et sous-sol du terrain.

➤ **Archéologie**

En cas de réalisation d'un diagnostic d'archéologie préventive, la Communauté Urbaine de Bordeaux prendra à sa charge les frais qui y sont liés.

➤ **Servitudes – Hypothèques**

Que l'examen des titres et de l'état hypothécaire qui sera demandé ne révèle pas :

- l'existence de servitude conventionnelle ou légale à l'exception de celle qui aurait pu être déclarée au présent acte, susceptible de déprécier significativement la valeur de l'immeuble ou de le rendre impropre à sa destination.
- l'existence d'hypothèques ou autres sûretés que le prix de la vente ne permettrait pas de rembourser intégralement en principal, intérêts et accessoires.

➤ **Prêt – Protection de l'emprunteur (*facultatif : à remplir par l'acquéreur*)**

Que l'ACQUÉREUR obtienne un prêt dont les caractéristiques sont les suivantes :

MONTANT TOTAL DU OU DES PRÊTS SOLICITÉS :

.....

DURÉE DU OU DES PRÊTS :

.....

L'ACQUÉREUR s'engage à effectuer les démarches nécessaires à l'obtention du (ou des) prêt(s) sus-visé(s) dans un délai de un mois à compter de la signature des présentes.

Faute d'avoir respecté cette obligation, la condition suspensive sera réputée réalisée au sens de l'article 1178 du code civil.

Le prêt sera considéré comme accordé et la condition suspensive de son obtention comme réalisée dès la présentation par un organisme de crédit d'une offre correspondant aux caractéristiques du financement qui viennent d'être précisées ci-dessus.

L'ACQUÉREUR devra informer sans délai le VENDEUR de la présentation de cette offre.

Si une offre de prêt conforme aux caractéristiques ci-dessus et aux dispositions du code de la consommation (un simple accord de principe étant insuffisant) n'a pas été présentée à l'ACQUÉREUR dans un délai de quinze jours avant la date la plus tardive prévue pour la signature de l'acte authentique, il y aura caducité de la vente au sens de l'article 1176 du code civil par défaillance de la condition suspensive.

L'ACQUÉREUR aura la faculté de renoncer au bénéfice de chacune des conditions suspensives ci-dessus visées.

➤ Préemption

Que tous organismes ou collectivités publics ou privés et toutes personnes physiques et morales titulaires d'un droit de préemption renoncent à exercer ce droit.

Si le bénéficiaire d'un droit de préemption déclarait exercer son droit aux prix et conditions fixées aux présentes, l'ACQUÉREUR et le VENDEUR reconnaissent que le présent acte serait caduc, sans indemnité de part ni d'autre.

Si le bénéficiaire d'un de ces droits de préemption décidaient de faire valoir son droit, soit en discutant le prix ou les conditions de la vente, soit en exerçant son droit de préemption partiel, en application des textes ou conventions les régissant, la présente promesse deviendra caduque et les parties seront déliées, sans indemnité de part ni d'autre, de leurs engagements réciproques.

Dans ce cas, le VENDEUR aura alors le choix soit de retirer l'immeuble de la vente, soit de prendre les accords que bon lui semblera avec le titulaire du droit de préemption, sans que l'ACQUÉREUR puisse discuter la décision prise par le VENDEUR, ni inquiéter celui-ci à ce sujet.

B/ Au profit du BÉNÉFICIAIRE devenu VENDEUR sous conditions

Qu'il soit versé par l'ACQUÉREUR ou pour son compte, entre les mains du notaire désigné pour recevoir l'acte authentique, une somme égale au montant du prix et des frais (sous déduction des fonds versés à titre de dépôt de garantie – séquestre et éventuellement des fonds empruntés pour lesquels l'ACQUÉREUR aura justifié d'une offre acceptée par lui).

Ce versement sera fait par l'ACQUÉREUR à titre de sûreté, en garantie de son engagement d'acquérir. Il devra être effectué au plus tard le jour de la date la plus tardive prévue ci-dessous pour la signature de l'acte authentique.

Le notaire qui recevra ce versement en deviendra automatiquement séquestre dans les termes de l'article 1956 et suivants du code civil.

La condition sera censée défaillie à défaut de la production par l'ACQUÉREUR du justificatif de ce versement, sans préjudice de l'application de l'article 1178 du code civil.

Cette condition suspensive est une condition essentielle et déterminante du consentement du VENDEUR qui n'aurait pas contracté en l'absence de celle-ci.

L'ACQUÉREUR déclare avoir été parfaitement informé de la rigueur des conséquences en cas de non réalisation de cette condition.

Les parties rappellent que cette condition suspensive doit être d'une rigueur absolue et ne pourra en aucune façon faire l'objet d'une prorogation ou d'une renonciation tacites, toute prorogation ou renonciation ne pouvant être qu'écrite.

➤ Non réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives

Il est expressément convenu, qu'en cas de non réalisation d'une seule des conditions suspensives ci-dessus énoncées, dans le délai imparti pour leur réalisation, sauf renonciation par le bénéficiaire de celle-ci à s'en prévaloir, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues, sans indemnité de part ni d'autre, et les parties déliées l'une comme l'autre de leurs engagements respectifs, sans qu'il soit besoin de mise en demeure ni de formalité judiciaire, le tout sauf application des dispositions de l'article 1178 du Code Civil ou des présentes.

Article 14. OBLIGATIONS PARTICULIERES (si la vente se réalise)

14.1 Obligations du BÉNÉFICIAIRE/VENDEUR

La Communauté Urbaine est tenue de fournir à l'acquéreur, dans le cadre de la réitération de la présente par acte authentique, les différents états conformément à la réglementation en vigueur, savoir : un état parasitaire du terrain, un état des risques naturels et technologiques, une étude de qualité environnementale des sols, et tout autre état devenu obligatoire.

La Communauté Urbaine de Bordeaux est tenue d'assurer l'établissement et la réalisation :

- des différents réseaux d'alimentations et d'évacuations : eau, électricité, éclairage public, assainissement, conformément aux schémas directeurs de ces réseaux,
- au sens de l'article R 332.15 du Code de l'Urbanisme, des voiries, telles qu'elles sont prévues dans le programme des équipements propres de l'opération (chaussées, trottoirs, fossés et ouvrages d'art divers)

Elle est, en outre, tenue :

- d'assurer l'entretien et le fonctionnement de tous ces ouvrages jusqu'à la prise en charge de gestion et d'entretien par les personnes publiques ou privées compétentes,
- de n'effectuer aucune modification portant atteinte aux droits des acquéreurs,
- d'indiquer à l'ACQUÉREUR, par une notice spéciale, les conditions d'utilisation des équipements communs, des ouvrages de voirie et réseaux généraux pour ne pas entraîner de dégâts à la charge de l'usager,
- de fournir à l'ACQUÉREUR, dans le cadre de la réitération de la présente par acte authentique, les différents états conformément à la réglementation en vigueur, à savoir : un état parasitaire du terrain, un état des risques naturels et technologiques, une étude sur la qualité environnementale des sols, et tout autre état devenu obligatoire.

14.2. Obligations du PROMETTANT/ACQUÉREUR

➤ Affectation

Le VENDEUR n'accepte la présente promesse de l'acquéreur qu'à la condition expresse de la réalisation par l'ACQUÉREUR du programme et de l'affectation de l'immeuble qui a reçu l'agrément du VENDEUR, à savoir : *la construction d'un bâtiment à usage de bureaux à louer à la société BETCO*.

➤ Paiement du prix – Exécution des conditions de la vente

Le promettant est tenu :

- de payer le prix aux époques et de la manière convenues,
- d'exécuter les conditions de la vente.

➤ **Réalisation des travaux**

L'ACQUÉREUR s'oblige à :

- tout mettre en œuvre en vue de mobiliser les financements nécessaires à la réalisation du projet et le cas échéant apporter la preuve de la garantie par un établissement bancaire de la réalisation du programme immobilier précité.

- terminer lesdits travaux et présenter le certificat de non opposition à la conformité dans un délai de 2 ans à dater de la délivrance du Permis de Construire. Dans le cadre de constructions réalisées par tranches, la première tranche des travaux devra être achevée dans un délai de deux ans (2 ans). Les tranches ultérieures devront être commencées dans un délai d'un an (1 an), suivant l'achèvement de la tranche précédente ou de l'acquisition des terrains nécessaires à leur réalisation.

- se conformer aux règles d'urbanisme applicables et de n'apporter ultérieurement aucune modification, sauf autorisation de la COMMUNAUTÉ URBAINE ou des services publics auxquels la voirie, les réseaux, les équipements auront été remis en fin de travaux

- respecter les documents ci-annexés dont l'ACQUÉREUR reconnaît avoir parfaite connaissance

- clôturer à ses frais sa propriété dans un délai de un an à compter de la signature de l'acte de vente

- autoriser le libre accès aux représentants qualifiés des administrations de contrôle et de la COMMUNAUTÉ URBAINE

- raccorder les bâtiments édifiés aux réseaux et équipements généraux : eau, égouts, eaux pluviales, électricité, voies routières, ceci dans les conditions fixées par la règle d'urbanisme et les textes réglementaires en vigueur.

- assurer l'entretien des voies, réseaux et installations privées concernant le lot acquis.

Article 15 .SANCTIONS

En cas d'inobservation par l'acquéreur des prescriptions, engagements et obligations ainsi que des délais ci-dessus, le VENDEUR pourra obtenir la résolution de la vente dans les conditions prévues ci-dessous mentionnées :

- soit exiger le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'elle aurait été amenée à engager du fait de la défaillance de l'acquéreur,
- soit réclamer à celui-ci des dommages et intérêts pour préjudice subi.

La cession pourra être résolue par décision du VENDEUR, notifiée par acte d'huissier et réalisée par acte authentique à recevoir par le notaire du VENDEUR.

En cas de résolution de la vente, celle-ci sera totale alors même qu'une partie des travaux aura été réalisée.

L'ACQUÉREUR aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, à titre de dommages et intérêts forfaitaires,

- si la résolution intervient après le commencement des travaux ou après la réalisation du programme, l'indemnité ci-dessus sera augmentée d'une somme égale au montant de la plus value apportée au terrain par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert du VENDEUR étant France Domaines, celui de l'acquéreur pouvant, si l'acquéreur ne pourvoit pas à la désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête du VENDEUR.

Dans l'hypothèse inverse, à savoir, si des coûts de démolition sont à prendre en charge du fait de l'irrespect des règles d'urbanisme, la moins-value sera fixée dans les mêmes conditions que la plus-value.

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur.

Les priviléges et hypothèques ayant gêné l'immeuble du chef de l'acquéreur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution.

Il est ici précisé qu'en cas de résiliation de la promesse d'achat ou de résolution de la vente à intervenir, le promettant/Acquéreur s'engage à remettre au Bénéficiaire/Vendeur, les différentes études par lui effectuées sur l'immeuble en cause.

Observation étant ici faite que :

En cas de force majeure ou de survenance d'une cause légitime de suspension des travaux (intempéries, grèves, règlements judiciaires ou liquidations des biens d'une entreprise chargée des travaux, guerre, etc ...), le cas échéant, l'achèvement pourra être différé d'un temps égal à celui où l'événement considéré a fait obstacle à la poursuite des travaux, sous réserve d'en informer la Communauté Urbaine de Bordeaux sous quinzaine de la réalisation de l'événement et de le justifier.

Dans cette hypothèse, le VENDEUR ne pourra obtenir la résolution de la vente selon les modalités et dans les conditions ci-dessus relatées, pendant ledit délai de différé de l'achèvement.

Pour le cas où le permis de construire venait à être refusé ou à faire l'objet d'un recours des tiers ou d'un retrait administratif, le VENDEUR ne pourra obtenir la résolution de la vente selon les modalités et dans les conditions ci-dessus relatées, du fait de l'impossibilité de réalisation ou de retard dans les délais concernant ladite tranche de travaux, sauf si ce retard est d'une durée supérieure au temps nécessaire à la levée du recours des tiers et sauf si ce retard incombe à l'ACQUÉREUR.

En tout état de cause :

- le VENDEUR ne pourra invoquer la présente clause pour tout évènement, cause extérieure ou fait d'un tiers qui n'incombera pas à l'ACQUÉREUR.
- les sanctions prévues au présent article ne s'appliqueront que pendant une durée de cinq ans à compter de l'achèvement du programme de construction/rénovation/habilitation et d'affectation tel que défini et devant être réalisé par l'ACQUÉREUR.

Article 16. SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE – EXÉCUTION FORCÉE – CLAUSE PÉNALE

16.1.Date de la signature

La signature de l'acte authentique de vente devra intervenir au plus tôt deux mois après la levée d'option, et au plus tard trois mois après la réception du dossier par le notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente.

16.2 Exécution forcée

La vente sera parfaite et rétroagira à la date de la levée d'option dès que toutes les conditions suspensives seront réalisées, ou réputées réalisées.

En conséquence, si l'une des parties se refuse à signer à l'acte authentique, l'autre pourra l'y contraindre par toutes voies et moyens de droit, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels elle pourra prétendre.

Dans ce but, il sera fait sommation par voie extrajudiciaire à la partie défaillante d'avoir à se trouver en l'étude du notaire rédacteur à tels jours et heures qui seront fixés pour signer l'acte authentique ou établir un procès-verbal de difficultés ou de défaut.

16.3 Clause pénale

Si l'une des parties se refuse à exécuter les présentes alors que les conditions suspensives stipulées dans son intérêt sont réalisées, elle devra verser à l'autre partie, à titre de clause pénale, une somme représentant CINQ POUR CENT (5 %) du prix de vente. Si la somme est due par l'ACQUÉREUR, le montant du dépôt de garantie éventuel s'y imputera à due concurrence.

Il est convenu entre les parties que la caducité de la vente ne remettra pas en cause l'existence de la présente clause pénale qui ne pourra en aucun cas être considérée comme une faculté de dedit.

Article 17. DÉPÔT DE GARANTIE

Les parties conviennent que la vente conditionnelle ne comportera aucun dépôt de garantie.

Article 18. FACULTÉ DE MISE A DISPOSITION

Une autorisation de prise de possession anticipée du terrain, (permettant à l'ACQUÉREUR 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 levée d'option intervenue.

Cette autorisation restera toutefois subordonnée au versement préalable de 40 % du montant total hors taxes du prix de la vente.

Étant précisé que cette somme sera restituée en cas de résolution de la vente.

Article 19 – DISPOSITIONS DIVERSES.

19.1. Déclarations fiscales – plus-values

Le VENDEUR est soumis à la réglementation relative à la TVA sur marge.

19.2 Mandat au sens de l'article L 271-2 alinéa 2 du CCH

Les parties, agissant dans un intérêt commun, mandatent expressément le ou les notaires ci-après nommés à l'effet de prêter leur concours à la présente vente.

En conséquence, le notaire du VENDEUR est mandaté à l'effet notamment :

- de procéder à toutes notifications auprès de toutes administrations en vue de purger tous droits de préemption et de signer en leur nom les documents administratifs nécessaires,

- de solliciter auprès de toutes personnes et administrations, les documents et pièces préalables nécessaires à la rédaction de l'acte authentique

19.3 Affirmation de sincérité

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

19.4 Election de domicile

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

19.5 Autorisations diverses

Le VENDEUR autorise l'ACQUÉREUR :

- à déposer toutes demandes de *permis (démolir, construire)*, conformément aux dispositions d'urbanisme applicables,

- à réaliser à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sols, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, le tout à la charge pour l'ACQUÉREUR de remettre le bien en état à ses frais en cas de non réalisation des présentes.

19.6 Frais

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de l'acte réitératif seront à la charge de l'ACQUÉREUR qui s'y oblige expressément.

Les frais comprendront, le cas échéant, tous débours exposés en raison du projet de vente réalisé ou non.

Toutefois, il est précisé que restent à la charge exclusive du VENDEUR :

- l'établissement de l'état parasitaire,
- l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques
- l'établissement d'une étude de la qualité environnementale des sols
- l'établissement d'un diagnostic d'archéologie préventive (s'il doit en être réalisé)

FAIT EN TROIS EXEMPLAIRES

A

Le

Et à BORDEAUX.....

Le

LE PROMETTANT

P. la Société Civile Immobilière BILOBA

LE BÉNÉFICIAIRE

P. la Communauté Urbaine
de Bordeaux

Le Vice-Président

Hubert SALADIN

Nicolas FLORIAN

J'accuse réception de votre offre d'acquisition que la CUB ne pourra accepter que sous réserve de délibération en Conseil de Communauté