

CONVENTION ENTRE LA SOCIÉTÉ TWINS ET LA COMMUNAUTÉ URBAINE DE BORDEAUX

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1/ Monsieur Sébastien MOSES, agissant en qualité de Président du Directoire de Twins.

représentant la société Twins, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, sis(e) à bassin à flot n°1 hangar G2 quai Armand Lalande BP 161 33042 BORDEAUX cedex, identifiée sous le numéro SIRET 398 232 272 000 29, agissant en vertu de l'Assemblée Générale du 31 décembre 2009 (annexe 1) selon l'article 13 des statuts.

Dénommé(e) ci-après le PROMETTANT ou l'ACQUEREUR,

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

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

2/ Monsieur Nicolas FLORIAN, agissant en qualité de 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 (33000), Esplanade Charles-de-Gaulle, identifié sous le numéro SIREN 243 300 316, et non immatriculé au registre du commerce et des sociétés.

Dénommée ci-après le BENEFICIAIRE 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 COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, puisque l'engagement du PROMETTANT est formalisé avant la délibération du conseil de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX 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 la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX autorisant la vente des biens immobiliers objet des présentes.
- Dans un second temps, à compter de cette notification emportant levée d'option, cette convention deviendra de plein droit synallagmatique, engageant le BÉNÉFICIAIRE devenu VENDEUR et le PROMETTANT devenu ACQUÉREUR de façon ferme et définitive, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après énoncées.

Le BENEFICIAIRE déclare que la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, compétente en matière de développement économique, est propriétaire d'un bien situé au 7 rue Pierre Duhaa à Bruges. Ce terrain bénéficie d'un zonage permettant l'accueil d'activités économiques et se situe dans la Zone d'Aménagement Concerté de Fieusal.

Une procédure de consultation a été menée par la Communauté Urbaine dans les conditions suivantes :

5 avril 2013 avis d'appel public à concurrence

7 juin 2013 date limite de dépôt des offres

18 juin 2013 Comité technique d'appréciation des candidatures

25 juin 2013 la candidature de la société Twins, spécialisée dans le négoce international de vins fins, acquéreur aux présentes, a été retenue par le Comité de Pilotage de sélection tenu en Mairie de Bruges avec les représentants de la Ville et de la Communauté urbaine de Bordeaux.

Monsieur Sébastien MOSES, es qualités Président du Directoire de Twins, souhaite acquérir ces biens immobiliers en vue d'y édifier un bâtiment de 835 m² de surface de plancher construit sur un niveau principal en R+1 surélevé en pilotis au-dessus d'un parking de 24 places couvertes et d'un Rdc partiel de 196m² permettant l'établissement de son entreprise pour de l'activité tertiaire (négoce international du vin avec 20 employés).

Il est ici précisé qu'en cas d'exercice de la levée d'option par le BENEFCIAIRE, celle-ci sera réalisée au vu du projet présenté par le PROMETTANT, dont la réalisation représentera une condition déterminante de la vente réitérant la présente convention.

Qualités du BENEFCIAIRE et du PROMETTANT :

1°) Le BENEFCIAIRE déclare qu'il n'a pas la qualité de professionnel de l'immobilier. Il déclare cependant avoir la qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens des dispositions de l'article 256-A du Code général des impôts.

2°) Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas la qualité de professionnel de l'immobilier. Il déclare également avoir la qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens des dispositions de l'article 256-A du Code général des impôts.

Ceci exposé, les soussignés ont convenu de ce qui suit :

Table de matières

PREMIERE PARTIE	
Article 1 : PROMESSE UNILATÉRALE D'ACHAT.....	
Article 2 : DESIGNATION DE L'IMMEUBLE.....	
2.1 Bornage.....	
2.2 Superficie.....	
2.3 Informations relatives à l'immeuble.....	
A/ Raccordement de l'immeuble aux réseaux.....	
B/ Etat parasitaire.....	
1/ Article L133-1 du Code de la Construction et de l'habitation.....	
2/ Certificat parasitaire.....	
C/ Etat des risques naturels et technologiques.....	
D/ Environnement.....	
E/ Risques archéologiques.....	
F/ Mines.....	
G/ Qualité des sols.....	
H/ Urbanisme – Projet de construction – d'aménagement.....	
2.4 Charges et conditions de la promesse.....	
A/ Etat et contenance.....	
B/ Servitudes.....	
C/ Contribution – Taxes – Quotes-parts.....	
D/ Assurances.....	
E/ Frais.....	
Article 3 : DROIT DE PROPRIÉTÉ – EFFET RELATIF.....	
Article 4 : PROPRIÉTÉ – JOUISSANCE.....	
Article 5 : DÉCLARATION FISCALE.....	
Article 6 : PRIX DE LA VENTE ÉVENTUELLE.....	
Article 7 : DURÉE ET MODE DE REALISATION DE LA PROMESSE – DELAI.....	
7.1 Délai de réalisation.....	
7.2 Mode de réalisation.....	
Article 8 : DECHEANCE.....	

DEUXIEME PARTIE	
Article 9 : VENTE CONDITIONNELLE.....	
Article 10 : FORME DE REALISATION DE LA VENTE.....	
Article 11 : CONDITIONS DE LA VENTE EVENTUELLE.....	
11.1 Conditions générales.....	
11.2 Conditions suspensives.....	
A/ Au profit du PROMETTANT devenu ACQUEREUR.....	
B/ Au profit du BENEFICIAIRE devenu VENDEUR.....	
Article 12 : OBLIGATIONS PARTICULIERES (si la vente se réalise).....	
12.1 Obligations du BENEFICIAIRE/VENDEUR.....	
12.2 Obligations du PROMETTANT/ACQUEREUR.....	
A/ Affectation.....	
B/ Paiement du prix – Exécution des conditions de la vente.....	
Article 13 : SANCTIONS.....	
Article 14 : EXECUTION FORCEE – CLAUSE PENALE.....	
14.1 Exécution forcée.....	
14.2 Clause pénale.....	
Article 15 : DEPÔT DE GARANTIE.....	
Article 16 : FACULTE DE MISE A DISPOSITION.....	
Article 17 : DISPOSITIONS DIVERSES.....	
17.1 Déclarations fiscales – Plus-values.....	
17.2 Mandat.....	
17.3 Affirmation de sincérité.....	
17.4 Election de domicile.....	
17.5 Autorisations diverses.....	
17.6 Frais.....	

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 d'accepter si bon lui semble la promesse qui lui est faite, 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 prend acte de la présente promesse d'achat en tant que promesse qui lui est faite, se réservant la faculté d'en demander ou non la réalisation, selon que le conseil de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX en avisera.

Article 2. DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Une parcelle de terrain nu sise commune de Bruges, 7 rue Duhaa à Fieusal, figurant au cadastre de ladite commune sous les références AM 323 d'une contenance de 19a 72ca.

Le terrain présente les caractéristiques suivantes :

terrain d'angle bordé en façade ouest par l'avenue de Fieusal et au nord par la berge de l'étang de Fieusal.

mitoyen au sud avec un bâtiment de bureaux et longé à l'est par le rue Duhaa qui se termine en impasse au droit du terrain concerné.

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 BÉNÉFICIAIRE déclare que le descriptif ci-dessus résulte d'un bornage dressé par F Carti, géomètre expert DPLG, dont une copie est demeurée jointe et annexé aux présentes (**Annexe n°2**).

2.2 Superficie

Le PROMETTANT reconnaît avoir été averti que les superficies indiquées par le service du cadastre n'ont qu'une valeur administrative et ne sauraient engager la responsabilité de ce service ou la responsabilité du BENEFCIAIRE. Il déclare faire son affaire personnelle de cet état de chose, sans recours possible contre le BENEFCIAIRE, même si cette superficie résulte des énonciations d'un document d'arpentage.

2.3 Informations particulières relatives à l'immeuble

A / Raccordement de l'immeuble aux réseaux

Le PROMETTANT s'engage le cas échéant à assurer à ses frais et sous son entière maîtrise, le raccordement à tous réseaux publics ou privés, nécessaires à son projet de construction ou aux projets de constructions futures qui pourraient être édifiées sur l'emprise de l'IMMEUBLE ; il s'oblige à obtenir les autorisations nécessaires auprès des différents concessionnaires, et à assumer tous droits, taxes et redevances y afférents. Il s'oblige à faire respecter ces engagements par ses ayants-cause ou ayants-droit.

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, dont les frais restent à la charge du BÉNÉFICIAIRE, est demeuré ci-annexé et visé par les parties.

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.125-5 du Code de l'environnement, le BÉNÉFICIAIRE déclare que :

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

En conséquence, il a été établi par le BÉNÉFICIAIRE, un état des risques demeuré ci-annexé (**Annexe n°3**).

Il résulte de cet état ce qui suit :

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).

Il est ici précisé que l'IMMEUBLE objet des présentes se situe en zone de sismicité faible et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Il est ici précisé que l'IMMEUBLE objet des présentes est en zone d'aléa de retrait gonflement des argiles.

Le PROMETTANT déclare faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le BÉNÉFICIAIRE, s'engageant pour lui, ses ayants-cause et ayants-droit, à tenir compte de ces prescriptions et/ou aléas dans le cadre de son projet de construction ou de projets de constructions futures.

D/ Environnement

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

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

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

A défaut, 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).

Le BÉNÉFICIAIRE reconnaît être informé 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, par suite, son représentant es qualités déclare :

- Que les éléments en sa possession ne lui permettent pas de supposer qu'aurait été exploitée ou exercée dans les lieux objet des présentes, à un moment quelconque, une installation classée soumise à autorisation ou à déclaration, une activité polluante ;
- Ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- Ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 ;
- Qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992) ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1972 ;
 - qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1er de la loi n° 76-663 sus-visée, en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
 - qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

De plus, au titre de son obligation d'information, le BENEFICIAIRE précise d'une part, qu'un diagnostic pollution du sol a été réalisé le 22 mars 2010 par un expert dûment désigné par lui, dont les conclusions demeurent ci-annexées (**Annexe n°4**).

Il en résulte que les résultats d'analyses sont compatibles avec le projet d'aménagement d'une activité tertiaire (bureaux et stationnement).

Le PROMETTANT déclare avoir eu connaissance de ce diagnostic dès avant ce jour et vouloir en faire son affaire personnelle. Il en résulte notamment que le PROMETTANT devra faire son affaire personnelle, le cas échéant, de l'évacuation et du traitement de

toutes pollutions révélées par le diagnostic précédemment visé, sans recours conventionnel contre le BENEFCIAIRE.

E / Risques archéologiques

Le PROMETTANT reconnaît avoir été spécialement informé 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.

Le PROMETTANT reconnaît également avoir été informé :

- D'une part qu'en vertu des dispositions de la loi numéro 2001-44 du 17 janvier 2001 et du décret numéro 2002-89 du 16 janvier 2002, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive.
- D'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation des opérations d'aménagement.

F / Mines

Il résulte de l'article L154-2 du nouveau code minier :

« Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée est tenu d'en informer par écrit l'acheteur. Il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. A défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente.

Les dispositions du présent article s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente.

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article. »

Il résulte de l'article L155-4 du nouveau code minier :

"Dans un contrat de mutation immobilière conclu, après le 17 juillet 1994, avec une collectivité territoriale ou avec une personne physique non professionnelle, toute clause exonérant l'exploitant de la responsabilité des dommages liés à son activité minière est frappée de nullité d'ordre public."

Il résulte de l'article L155-5 du nouveau code minier :

"Lorsqu'une clause exonérant l'exploitant de la responsabilité des dommages liés à son activité minière a été valablement insérée dans un contrat de mutation immobilière conclu avec une collectivité territoriale ou une personne physique non professionnelle, l'Etat assure dans les meilleurs délais l'indemnisation des dommages matériels directs et substantiels qui n'auraient pas été couverts par une autre contribution et qui ont pour cause déterminante un sinistre minier. Il est subrogé dans les droits des victimes nés de ce sinistre à concurrence des sommes qu'il serait amené à verser en application du présent alinéa.

Un sinistre minier se définit, au sens du présent article, comme un affaissement ou un accident minier soudain ne trouvant pas leur origine dans des causes naturelles et provoquant la ruine d'un ou de plusieurs immeubles bâtis ou y occasionnant des dommages dont la réparation équivaut à une reconstruction totale ou partielle. Cet affaissement ou cet accident est constaté par le représentant de l'Etat qui prononce à cet effet l'état de sinistre minier."

A cet égard, et au vu des éléments portés à la connaissance du BENEFICIAIRE et des titres de propriétés antérieurs, celui-ci déclare :

- Qu'aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds de l'IMMEUBLE objet des présentes.
- Qu'à sa connaissance, aucun danger ou inconvénient important n'en résulte.

G / Qualité du sol – loi sur l'eau

Le BENEFICIAIRE déclare que l'IMMEUBLE objet des présentes a fait l'objet de remblais. Le PROMETTANT fera son affaire personnelle et à ses frais de la réalisation et de l'obtention d'une étude de sols nécessaire à son projet de construction ou aux projets de constructions futures, et des conséquences résultant des conclusions de cette étude.

Il est ici précisé que le PROMETTANT ne pourra se prévaloir à l'encontre du BENEFICIAIRE, des conclusions d'une telle étude ou d'un quelconque défaut d'étude avant la réitération des présentes conventions par acte authentique, ou des conclusions d'une telle étude si celle-ci était réalisée après la réitération des présentes conventions par acte authentique.

Le PROMETTANT reconnaît qu'il ne pourra se prévaloir à l'encontre du BENEFICIAIRE de tous travaux et de toutes dépenses nécessaires engendrés par la qualité du sol, même si ce surcoût aurait une incidence substantielle sur le coût global de la construction projetée ou des projets de constructions futures.

H/ Urbanisme – Projet de construction / d'aménagement

Le PROMETTANT déclare avoir préalablement aux présentes, pris connaissance de toutes les règles d'urbanisme à ce jour relatives à l'IMMEUBLE objet des présentes.

Il déclare de ce fait avoir formulé son offre auprès du BENEFICIAIRE, en s'assurant de la possibilité de réaliser son projet, sous réserve bien entendu, de l'absence de

contraintes complémentaires législatives ou réglementaires qui pourraient survenir, ou des prescriptions qui pourraient lui être imposées par les autorisations d'urbanisme qui lui seront délivrées, ou qui seront délivrées à ses ayants-droit ou ayants-cause

2.4 Charges et conditions de la promesse

La présente promesse d'achat est consentie par le PROMETTANT sous les charges et conditions ci-après ; sous réserve de la levée d'option par le BENEFICIAIRE.

A / Etat - contenance

Le PROMETTANT prendra l'IMMEUBLE dans l'état où il se trouvera au jour de l'acte authentique pouvant réitérer la présente convention, avec ses qualités et ses défauts, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le BENEFICIAIRE qui s'exonère de la garantie des vices cachés ainsi que l'y autorise l'article 1643 du Code Civil, n'ayant pas la qualité de professionnel de l'immobilier.

De même, le PROMETTANT 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 celle sus indiquée, en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte du PROMETTANT. 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 éventuellement existantes, de toutes atteintes pouvant résulter de la présence de termites et autres insectes xylophages ou autres parasites du bois, mères 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 BENEFICIAIRE s'engage à conserver l'IMMEUBLE dans son état actuel jusqu'à la date d'entrée en jouissance du PROMETTANT.

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

Jusqu'à la date d'entrée en jouissance du PROMETTANT, le BENEFICIAIRE 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

Le PROMETTANT 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 BENEFICIAIRE.

A cet égard, le BENEFICIAIRE 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. Le PROMETTANT devra cependant supporter toutes servitudes pouvant grever l'IMMEUBLE, et notamment toutes servitudes de passage de réseaux publics, qui pourraient être portés à sa connaissance à la signature de l'acte authentique, sous réserve toutefois que ces servitudes ne portent pas atteinte à l'intégrité de l'IMMEUBLE ou le rendre impropre à sa destination.

C / Contributions – Taxes – Quotes-parts

Le PROMETTANT 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 assujéti, sans exception ni réserve, étant précisé à ce sujet que la taxe foncière, et éventuellement la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et les frais de rôle pourront se répartir à la demande du BENEFICIAIRE prorata temporis entre PROMETTANT et BENEFICIAIRE ; dès à présent le PROMETTANT s'engage (quand bien même il pourrait lui-même prétendre à une exonération) à rembourser à première demande du BENEFICIAIRE la fraction lui incombant, même si l'avertissement est établi au nom du BENEFICIAIRE. Il est convenu que ce remboursement aura lieu sur présentation de l'avis de recouvrement de la taxe foncière de l'année en cours.

D / Assurances

Le PROMETTANT devra assurer l'IMMEUBLE à compter du jour de l'acte authentique pouvant réitérer la présente convention et fournir un justificatif de cette assurance au notaire rédacteur. Compte tenu de la législation applicable en matière d'assurance, le PROMETTANT mandatera expressément et irrévocablement le BENEFICIAIRE pour résilier le contrat d'assurance éventuellement souscrit par lui le jour de la signature de l'acte authentique. Il abandonnera au BENEFICIAIRE le prorata des primes éventuellement restitué par la compagnie d'assurance.

E / Frais

Le PROMETTANT paiera tous les frais, droits, débours liés à la délivrance des titres de propriété et émoluments de l'acte authentique pouvant réitérer la présente convention, et ceux des formalités afférentes.

Le BENEFICIAIRE restera tenu au paiement des frais de bornage, des frais de division éventuels, des états et diagnostics nécessaires dont il doit la délivrance, et de la purge des hypothèques, des mainlevées et radiations d'inscriptions éventuellement existantes ou pouvant être révélées.

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 – JOUISSANCE

Le transfert de propriété de l'IMMEUBLE aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique pouvant réitérer la présente convention.

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 ; sauf prise de possession anticipée prévue à l'article 16 ci-après.

Article 5. DÉCLARATION FISCALE

Pour le calcul des droits de mutation qui seront perçus lors de la publication foncière de l'acte authentique de vente, le PROMETTANT déclare qu'il destine l'IMMEUBLE objet des présentes à de l'activité tertiaire.

Article 6. PRIX DE LA VENTE ÉVENTUELLE

La vente, si elle se réalise aura lieu au prix de 197 500€ dont 37 943,38€ de TVA sur marge payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

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. DURÉE ET MODE DE RÉALISATION DE LA PROMESSE – DÉLAI

7.1 Délai de réalisation

La réalisation de la présente promesse d'achat aura lieu par l'effet de la levée d'option faite par le BENEFCIAIRE au plus tard le 31 décembre 2013.

Il est ici précisé que cette levée d'option sera matérialisée selon le mode défini ci-après.

A compter de cette date, le BENEFCIAIRE devenu VENDEUR et le PROMETTANT devenu ACQUEREUR seront engagés de manière synallagmatique, sous les charges et conditions déterminées en seconde partie de la présente convention.

7.2 Mode de réalisation

L'exercice de la levée d'option par le BENEFCIAIRE sera matérialisée par l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception signée par son représentant, au PROMETTANT devenu ACQUEREUR, lettre contenant la décision de vendre prise par le conseil de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, ces pièces devant être adressées au PROMETTANT, en son siège ou domicile indiqué en tête des présentes. Il est entendu que l'exercice de la levée d'option pourra être également matérialisée par la

signification par voie d'huissier de ces pièces au PROMETTANT, en son siège ou domicile indiqué en tête des présentes.

En toute hypothèse, et ainsi qu'il a été dit précédemment, le transfert de propriété sera reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à cette date.

Article 8. DÉCHÉANCE

Faute pour le BÉNÉFICIAIRE d'avoir levé l'option dans le délai ou les formes précédemment 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 de la présente convention, sans toutefois pouvoir prétendre à une quelconque indemnité à l'encontre du BENEFCIAIRE au titre des investissements réalisés pendant la durée de la présente promesse.

DEUXIEME PARTIE

Article 9. VENTE CONDITIONNELLE

Par suite de l'exercice de la levée d'option par le BENEFCIAIRE, dans les formes et délai précédemment visés, le BENEFCIAIRE deviendra de plein droit VENDEUR, et le PROMETTANT de plein droit ACQUEREUR, étant alors engagés de manière synallagmatique sous les conditions suspensives dont il sera fait état ci-après ; étant précisé qu'en cas d'absence de réalisation de ces conditions suspensives, la présente convention deviendra caduque et de nul effet sans que le VENDEUR ou l'ACQUEREUR ait besoin de faire aucune mise en demeure, ni de remplir aucune formalité judiciaire. Ces derniers seront automatiquement dégagés de tous engagements résultant pour eux de la présente convention, sans toutefois pouvoir prétendre à une quelconque indemnité à l'encontre de l'autre au titre des investissements réalisés pendant la durée de cette convention devenue synallagmatique.

Par suite seulement de l'exercice de cette levée d'option, le VENDEUR s'engage à vendre à l'ACQUEREUR, qui l'accepte, 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 10. FORME DE RÉALISATION DE LA VENTE

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR s'obligent à réitérer la présente convention devenue synallagmatique par acte authentique, au plus tard le 01/09/14.

Article 11. CONDITIONS DE LA VENTE ÉVENTUELLE

11.1 Conditions Générales

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles figurant en première partie de la présente convention, sous les paragraphes intitulés "A / Etat – Contenance", "B / Servitudes", "D/ Contributions – Taxes – Quotes-parts", "E/ Assurances" et "F/ Frais", que le VENDEUR et l'ACQUEREUR s'obligent à respecter, tant pour eux, que pour leurs ayants-cause ou ayants-droit.

Cette vente sera acceptée par l'ACQUEREUR, sous les charges et conditions figurant également au paragraphe intitulé "Désignation de l'IMMEUBLE", le VENDEUR et l'ACQUEREUR se dispensant d'en faire état plus amplement au présent paragraphe.

11.2 Conditions particulières

Vente, location, partage et affectation des lots

La vente sera consentie et acceptée par l'ACQUEREUR, pour lui, ses ayants-cause et ayants-droit sous les conditions particulières ci-après convenues ; l'ACQUEREUR s'oblige à faire reprendre ces engagements par tout nouvel acquéreur, ayants-cause ou ayants-droit ; afin de rendre opposables ces engagements, ceux-ci devront être reproduits intégralement dans tout acte constatant une mutation, une location ou mise à disposition, et faire l'objet d'une publication au fichier immobilier si l'acte concerné est soumis aux règles de publicité foncière, par une insertion en partie normalisée.

Il est précisé que ces engagements sont motivés par le fait que la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX est à l'initiative de la création de la Zone d'Aménagement Concerté dont il est fait état préalablement ; de ce fait, ces engagements sont consentis plus généralement à la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, disposant de la compétence en matière d'aménagement du territoire.

Toute vente ou toute modification de l'affectation prévue à l'article 12.2 A/ ci-après, 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 COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX.

Dans les cas évoqués ci-dessus, la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX 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 telle que définie à l'article 14 ci-après, sans qu'il y ait lieu à une déduction de 10%, en cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX.

Le refus d'agrément par celle-ci devra être motivé.

En cas d'agrément par la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, les dispositions qui précèdent devront être intégralement reproduites dans l'acte ayant fait l'objet de l'agrément ainsi qu'il a été dit précédemment, l'ACQUÉREUR restant tenu solidairement avec ledit bénéficiaire de toutes les obligations résultant de la présente convention.

Par exception, l'ACQUÉREUR pourra être dispensé de l'accord préalable et exprès de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX dès lors qu'il reste tenu solidairement avec le bénéficiaire au respect de toutes les obligations résultant des présentes, à peine de résiliation de la convention de cession.

Dans l'hypothèse où serait fourni au bénéfice de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX soit une garantie financière (par exemple : garantie financière d'achèvement), soit une caution bancaire, soit le versement d'une indemnité mensuelle (tout acte authentique garantissant celle-ci, la clause résolutoire ci-dessus énoncé ne trouvera pas à s'appliquer.

Pour l'application des dispositions qui précèdent, l'ACQUEREUR, ses ayants-cause ou ayants-droit formuleront leurs demandes préalables à l'adresse suivante :

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX
Direction Entreprises et Attractivité
Esplanade Charles-de-Gaulle
33076 BORDEAUX Cedex

A défaut de réponse de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX dans le délai de deux mois impartis pour répondre, son silence vaudra accord ou agrément dans tous les cas précités.

Les dispositions qui précèdent s'appliqueront pendant une durée de 5 ans à compter de l'achèvement de toutes constructions pouvant être réalisées sur l'emprise de l'IMMEUBLE objet des présentes, par l'ACQUÉREUR, ses ayants-cause ou ayants-droit, tel que figurant dans le traité de concession d'aménagement.

11.3 Conditions suspensives

A/ Au profit de l'ACQUEREUR

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 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'ACQUEREUR n'aurait pas contracté, la convention devenue synallagmatique sera soumise aux conditions suspensives suivantes :

1°) Que le VENDEUR rapporte si nécessaire, toutes autorisations nécessaires pour garantir l'ACQUEREUR contre tous risques d'éviction.

2°) Que les documents d'urbanisme ne révèlent aucun projet ou servitude de nature à déprécier significativement la valeur de l'IMMEUBLE objet des présentes.

Le VENDEUR 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 faculté de renoncer à la réalisation de la présente convention.

Permis de construire

Qu'il soit délivré à l'ACQUEREUR, un permis de construire conforme aux règles d'urbanisme en vigueur dans la zone considérée, et permettant la construction d'un immeuble d'une surface de plancher de 835 m² pour une opération à usage de bureaux.

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

L'ACQUEREUR a attesté avoir déposé un dossier de demande de permis de construire conforme au projet ci-dessus défini, auprès des services instructeurs de la Ville de Bruges le 31/07/13, sous le numéro 07513Z1043.

A cet égard, l'ACQUÉREUR s'oblige, à :

- afficher réglementairement sur le terrain, les permis obtenus, dans les huit (8) jours ouvrés de la réception de la notification de chaque arrêté de permis qui lui sera faite par l'autorité compétente,
- à en faire constater l'affichage sur le terrain par exploit d'huissier de justice, une première fois huit (8) jours ouvrés du premier jour de cet affichage, une deuxième fois un mois après le premier constat d'affichage,
- et à en justifier au VENDEUR par la production d'une copie des seconds originaux des exploits de l'huissier mandaté par l'ACQUÉREUR à ses frais à cet effet, à la première demande.

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

A défaut pour l'ACQUÉREUR d'avoir procédé à l'affichage et d'en avoir justifié au VENDEUR de l'affichage de chaque permis d'aménager 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 de chaque permis, en lui fournissant, dans les huit (8) jours ouvrés de leur réception, copie de tous documents relatifs.

Le caractère non définitif des permis susvisés (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 trois (3) mois et quinze (15) jours à compter de la date d'obtention des 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(s) permis.

A défaut de production de ladite notification et/ou décision, au plus tard le 01/08/2014, 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.

Archéologie

Absence de prescriptions archéologiques préventives formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Etat hypothécaire

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.

Préemptions

Il est ici précisé qu'au titre des droits de préemptions éventuels, l'IMMEUBLE est situé dans une zone soumise à l'exercice du droit de préemption urbain au profit de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, vendeur aux présentes, titulaire de ce droit par délégation ; la purge de ce droit préalablement à la signature de l'acte authentique n'est par conséquent pas nécessaire.

Dans l'hypothèse où l'IMMEUBLE serait concerné par un droit de préemption primant le droit de préemption urbain, la présente convention est conclue sous la condition suspensive que le titulaire de ce droit ait renoncé à l'exercer préalablement à la signature de l'acte authentique réitérant la présente convention.

L'offre par le titulaire de ce droit à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pure et simple du droit de préemption.

Il est en outre rappelé que les formalités de purge ne pourront être exécutées avant

la date d'exercice de la levée d'option par le BENEFCIAIRE devenu VENDEUR.

L'ACQUÉREUR reconnaît qu'il disposera de la faculté de renoncer au bénéfice de chacune des conditions suspensives précédemment visées. Les conditions suspensives qui précèdent sont stipulées dans l'intérêt exclusif de l'ACQUEREUR. En conséquence, en cas de non-réalisation d'une seule d'entre elles, au jour fixé pour la réalisation de l'acte authentique de vente, il aura seul qualité pour s'en prévaloir et, s'il le désire, se trouver délié de tout engagement.

Financements

L'ACQUÉREUR atteste avoir obtenu le 22 mai 2013 l'ensemble des financements nécessaires à la réalisation de la présente vente d'après les modalités suivantes :

L'ACQUEREUR a obtenu de contracter un emprunt d'un montant de 2 200 000€ sur 180 mois auprès de la BNP Paribas.

B/ Au profit du VENDEUR

paiement du prix

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 éventuellement versés à titre d'indemnité d'immobilisation-séquestre).

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 tacite, toute prorogation ou renonciation ne pouvant être qu'écrite.

Permis de construire

L'ACQUEREUR a attesté avoir déposé un dossier de demande de permis de construire conforme au projet ci-dessus défini, auprès des services instructeurs de la Ville de Bruges le 31/07/13, sous le numéro 07513Z1043.

Délai de réalisation des conditions suspensives

Les conditions suspensives devront être réalisées au plus tard le 01/08/2014, sauf délai plus court ci-dessus précisé.

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.

Les sommes éventuellement versées en vertu des effets de la présente convention, seront restituées à l'ACQUEREUR, sauf si la non réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives dans les délais impartis lui incombe.

Article 12. OBLIGATIONS PARTICULIERES (si la vente se réalise)

12.1 Obligations du 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, et tout autre état devenu obligatoire.

12.2. Obligation de l'ACQUÉREUR

A/ Affectation

Le VENDEUR n'accepte la présente promesse de l'ACQUEREUR qu'à la condition expresse de l'affectation par le promettant de l'IMMEUBLE à la destination ci-après définie, qui a reçu l'agrément du VENDEUR, à savoir : bureaux pour exercice de l'activité de négoce, conformément au projet proposé par l'ACQUEREUR et retenu par le Comité de Pilotage lors de la consultation organisée par le VENDEUR pour la cession de l'immeuble.

B/ Respect du cahier des charges de cession de ZAC

L'ACQUEREUR s'engage à respecter le cahier des charges de cession de la ZAC de Fieusal (annexe 5) dont il déclare avoir parfaite connaissance.

C/ Respect des engagements

L'ACQUEREUR s'engage à respecter les engagements qu'il a pris dans la lettre d'engagement de son offre remise lors de la consultation de cession de terrain organisée par le VENDEUR, laquelle lettre d'engagement répondait à un cahier des charges de consultation dont copie va demeurer ci-annexée après mention, et laquelle lettre d'engagement a motivé le choix du VENDEUR (annexe 6).

Le VENDEUR s'engage donc à respecter les prescriptions ci-après détaillées :

- Le bâtiment réalisé consistera en une structure béton sur pilotis de gabarit de 7m en continuité urbaine avec le bâtiment voisin.
Il comprendra une coursive type « pont de bateau » et un édicule technique dissimulant les installations d'ascenseur et de climatisation.
L'implantation dudit bâtiment préservera une surface importante d'espaces verts ainsi que le visuel vers l'étang. L'implantation du bâtiment devra également dissimuler les places de parkings.
- L'activité de négoce du vin, en lien avec la zone de frêt de Bruges, exercée par le VENDEUR ne devra pas occasionner de flux de matières ou de trafic de camions.
- La réalisation du bâtiment devra respecter le guide de qualité urbaine et d'aménagement durable de la Communauté Urbaine de Bordeaux ci-annexé.
- La mise en place du dispositif d'insertion sociale respectera 5% du cumul d'heures travaillées tous corps d'état confondus. Les plantations et l'entretien des espaces verts seront confiés à un Centre d'Aide par le Travail local.

cet engagement vaudra pour une durée de cinq années à compter de la date de signature de l'acte authentique de réitération des présentes quelque soit le propriétaire du bien en cause pendant ladite période de cinq ans.

D/ engagement et réalisation des travaux

L'ACQUEREUR s'engage à débiter les travaux, conformément aux engagements pris dans son offre, à savoir :

- démarrage des travaux au plus tard le 01/04/2014
- fin des travaux au plus tard le 01/01/2015

L'ACQUEREUR s'engage à justifier du dépôt de la Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier par la remise au vendeur d'une copie de la DROC dans les quinze (15) jours suivant le dépôt en Mairie.

L'ACQUEREUR s'oblige à 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.

E/ Paiement du prix – Exécution des conditions de la vente

L'ACQUEREUR est tenu :

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

Article 13. SANCTIONS

En cas d'inobservation par l'Acquéreur des prescriptions, engagements et obligations ainsi que des délais ci-avant, le Vendeur pourra obtenir :

- **soit** la résolution de la vente dans les conditions prévues ci-après :

a) 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.

b) si celle-ci intervient après le commencement des travaux, l'indemnité sera augmentée ou diminuée d'une somme égale au montant de la plus value /ou de la moins value, apportée au terrain par les travaux réalisés.

La plus value ou la moins value sera fixée par voie d'expertise contradictoire.

Cette décision de résolution devra être notifiée par exploit d'huissier.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef de l'Acquéreur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution.

- **soit**, exiger le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'il aurait été amené à engager du fait de la défaillance de l'Acquéreur.

- **soit** réclamer à celui-ci des dommages et intérêts pour préjudice subi.

Tous les frais relatifs à ce qui précède seront à la charge de l'Acquéreur.

Article 14. EXÉCUTION FORCÉE – CLAUSE PÉNALE

14.1 Exécution forcée

La vente sera parfaite à la date de la levée d'option dès que toutes les conditions suspensives seront réalisées, ou réputées réalisées, lesquelles seront sans effet rétroactif. Le transfert de propriété interviendra au jour de la réitération de l'acte authentique. 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.

14.2 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 DIX POUR CENT (10 %) du prix de vente.

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 dédit.

Article 15. DÉPÔT DE GARANTIE

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

Article 16. FACULTÉ DE MISE A DISPOSITION

Une autorisation de prise de possession anticipée du terrain, (permettant au PROMETTANT de prendre possession du terrain et de démarrer ses travaux avant toute signature de l'acte authentique) pourra être examinée par le VENDEUR, une fois la levée d'option intervenue. Cette autorisation restera toutefois subordonnée au versement préalable de 40% du montant total du prix de la vente.

Article 17. DISPOSITIONS DIVERSES

17.1 Déclarations fiscales – plus-values

Le VENDEUR n'est pas soumis à la réglementation relative aux plus-values immobilières, ayant la qualité d'établissement public de coopération intercommunale.

17.2 Mandat

Les parties, agissant dans un intérêt commun, mandatent expressément le ou les notaires du VENDEUR et de l'ACQUEREUR 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 réitérant la présente convention.

17.3 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.

17.4 Election de domicile

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs siège/demeure respectifs.

17.5 Autorisations diverses

Le VENDEUR autorise l'ACQUÉREUR :

- à déposer la demande de permis de 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.

17.6 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, par dérogation avec ce qui est stipulé ci-dessus, le coût de tous les diagnostics réglementaires obligatoires restent à la charge exclusive du VENDEUR.

FAIT EN TROIS EXEMPLAIRES dont un pour l'enregistrement

A Bordeaux

Le 10/09/13

Et à _____

Le _____

LE PROMETTANT

TWINS SAS
Pour la société, Twins
3702 - B.P. 161
33002 BORDEAUX Cedex
Tél : 05 56 39 51 51
Fax : 05 56 29 12 76

LE BÉNÉFICIAIRE

Pour la Communauté
Urbaine de Bordeaux

Bon pour acceptation de ladite
promesse d'achat, conformément aux
dispositions de l'article L.5211-9 alinea
2 du Code général des collectivités
territoriales, sans valoir toutefois
engagement de vendre

ANNEXES :

- annexe 1 AG Twins
- 2 plan de bornage
- 3 état des risques
- 4 diagnostic des sols
- 5 cahier des charges de cession des terrains ZAC Fieusal
- 6 cahier des charges de consultation terrain AM323

