

CONVENTION
ENTRE AQUITANIS OPH CUB - AMENAGEUR
ET BORDEAUX METROPOLE

COMMUNE de CENON

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1/ Monsieur LAFON Jean Philippe, agissant en qualité de Directeur de l'Aménagement Urbain d' Aquitanis **Office Public de l'Habitat de la CUB**, sis 1, avenue André Reinson 33028 BORDEAUX CEDEX, est autorisé à signer en vertu de la délégation de signature approuvée par le conseil d'administration le 13 juin 2014 et en exécution d'une délibération en date du 4 Juillet 2014 dont copie du document en **annexe n°1**,

AGISSANT SOLIDAIREMENT
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 Michel DUCHENE, agissant en qualité de Vice président de BORDEAUX METROPOLE, domicilié en cette qualité à BORDEAUX (Gironde), Esplanade Charles-de-Gaulle, agissant en vertu de l'arrêté n°2014/1381 du Président de BORDEAUX METROPOLE en date du 29 juillet 2014 et pour le compte de :

BORDEAUX METROPOLE, 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 BENEFAICIAIRE 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 BORDEAUX METROPOLE, puisque l'engagement du PROMETTANT est formalisé avant la délibération du conseil de BORDEAUX METROPOLE 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 BORDEAUX METROPOLE 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 BENEFCIAIRE déclare que BORDEAUX METROPOLE est propriétaire des terrains situés à Cenon, secteur C de la ZAC « Mairie Pont Rouge » au droit des rues Pierre Curie, Fernand Laurent, Henri Barbusse et avenue Jean Jaurès :

– parcelles AY 829 (ex AY75), AY 824 (ex AY80), AY 827 (ex AY81), AY 831 (ex AY554) et AY556 pour une superficie approximative de 1 319 m².

AQUITANIS OPH CUB aménageur de la ZAC souhaite acquérir ces biens immobiliers en vue de procéder à leur commercialisation auprès du promoteur retenu afin qu'il y réalise un programme de construction dans le cadre de la ZAC « Mairie pont rouge à Cenon » conformément au traité de concession dont les objectifs de l'opération d'aménagement sont les suivants:

- Objectifs de qualité paysagère et architecturale
- Objectifs de qualité environnementale
- Objectifs programmatiques (logements en accession libre et logements locatifs sociaux, bureaux et commerces)

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 avoir la qualité de professionnel de l'immobilier, et disposer des compétences professionnelles nécessaires afin de s'assurer de l'opportunité de la présente acquisition et de la faisabilité de son projet 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/Amiante.....	
E/ Plomb.....	
F/ Diagnostic de performance énergétique.....	
G/ Diagnostic de l'installation électrique.....	
H/ Diagnostic de l'installation gaz.....	
I/ Environnement.....	
J/ Risques archéologiques.....	
K/ Mines.....	
L/ Qualité des sols.....	
M/ Urbanisme – Projet de construction.....	
N/ Zone d'aménagement concertée.....	
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.....
-----------------	-------

ANNEXES

ANNEXE 1 : Attestation

ANNEXE 2 : Plan de cession et Document d'arpentage en date du 04 juin 2013

ANNEXE 3 : Arrêté de déclassement n°2014/1605 en date du 08 Août 2014

ANNEXE 4 : Etat des risques naturels et technologiques daté du 20 novembre 2014

ANNEXE 5 : Rapport d'évaluation de la qualité environnementale des sols
Société ArcaGée – 2 Rapports datés du 17/07/2012 et du 23/07/2012

ANNEXE 6 : Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT), signé avec le
promoteur PITCH Promotion

ANNEXE 7 : Traité de concession d'aménagement en date du 19 mars 2008 et son
avenant n°1 en date du 26 octobre 2012

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 BORDEAUX METROPOLE en avisera.

Article 2. DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

L'IMMEUBLE situé à Cenon, secteur C de la ZAC « Mairie Pont Rouge » au droit des rues Pierre Curie, Fernand Laurent, Henri Barbusse et avenue Jean Jaurès, objet de la présente promesse d'achat comprend :

Des parcelles de terrain nus situés :

- à l'intersection de la rue Ferdinand Laurent , Henri Barbusse et avenue Jean Jaurès :
d'une emprise de 378m² à détacher de la parcelle AY 80
d'une emprise de 524m² à détacher de la parcelle AY 81
- a l'intersection de la rue Pierre Curie
d'une emprise de 153m² à détacher de la parcelle AY 554
d'une emprise de 6m² totalité de la parcelle AY556

D'un immeuble bâti d'une contenance de 258 m², sis rue Pierre Curie constituant une maison à usage d'Habitation en rez de chaussée (séjour, cuisine , deux chambres, WC et garage) actuellement muré,

Surface : 258m² à détacher de la parcelle (AY75) de 281m² pour l'alignement de la rue Pierre Curie, alignement n'impactant pas le bâti,

- Le document d'arpentage a été établi préalablement à la vente à la charge et aux frais du BENEFICIAIRE, en date du 04 juin 2013 (**annexe n°2**)

- Ces terrains présentent les caractéristiques particulières suivantes :

Les parcelles AY 824, 827, AY831 servant antérieurement de parking public ont été déclassées par arrêté préfectoral en date du 8 août 2014 sous le n° 2014/1605

La parcelle AY556 terrain nu

La parcelle AY 829 immeuble bâti vendu en l'état

Le terrain a vocation à être aménagé après cession de l'aménageur au promoteur retenu.

Une fiche descriptive détaillée figure ci-après :

L'ensemble du foncier nécessaire à cette opération est constitué :

- de deux parkings publics, le premier clôturé en partie (parcelle AY831) sis rue Pierre Curie et le second non clôturé (parcelles AY824 et 827) sis à l'intersection de la rue Fernand Laurent et Henri Barbusse, Ces parcelles appartenant au domaine public routier ont été désaffectées et déclassées par arrêté préfectoral en date du 8 août 2014 sous le n° 2014/1605 (**annexe n°3**)

- de la parcelle AY 556 , immeuble non bâti de 6 m² constitué d'un espace servant d'accès à la parcelle AY 557 négocié dans le cadre des échanges fonciers liés à la réalisation du tramway en 2002 et acquise par Aquitanis en 2013 dans la cadre de la ZAC « Mairie Pont rouge », Actuellement la parcelle AY 556 est non clôturée,

- de la parcelle AY 75 immeuble bâti , constituant une maison à usage d'Habitation en rez de chaussée (séjour, cuisine , deux chambres, WC et garage) actuellement muré,

Aucun mobilier urbain, encombrants de toute nature, occupation, panneaux publicitaires, transformateurs EDF, ne grèvent ces immeubles,

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 le descriptif ci-dessus résulte d'un plan de cession dressé par les services communautaires 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 BENEFICIAIRE. Il déclare faire son affaire personnelle de cet état de chose, sans recours possible contre le BENEFICIAIRE, 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 BENEFICIAIRE sera transmis ultérieurement, préalablement à la levée d'option.

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

Il devra être le 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 / État des risques naturels, miniers 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 n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.
- L'immeuble objet des présentes n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques miniers, prescrit ou approuvé.
- L'immeuble objet des présentes est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels approuvé, dans la limite de l'emprise historique mais en dehors des zones jaunes et rouges.

En conséquence, il a été établi par le BÉNÉFICIAIRE, un état des risques demeuré ci-annexé (**annexe n°4**).

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 moyen concernant le 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 / Amiante

Le BENEFICIAIRE déclare que l'immeuble a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} juillet 1997 : il entre donc dans le champ d'application du décret 2002/839 du 3 mai 2002.

Un constat amiante a été établi le 20 novembre 2014 concernant la parcelle bâti AY 829 et révèle les informations suivantes :

Garage : plafonds /panneaux vissés (couverture), présence de fibre d'amiante de type Chrysolite -type de recommandation AC2

Entrée (Rdc) : planchers/dalle de sols (dalles de sol grise) : présence de fibre d'amiante de type Chrysolite - type de recommandation AC2

E /Plomb

RAS, l'immeuble est destiné à la démolition

F / diagnostic de performance énergétique

RAS , l'immeuble est destiné à la démolition

G / Diagnostic de l'installation électrique

Le PROMETTANT déclare à ce jour que l'immeuble n'est pas destiné à l'habitation et donc n'entre pas dans le champ d'application de l'article R.134.10 à R.134.13 du Code de la Construction et de l'Habitation.

H / Diagnostic de l' installation gaz

Le PROMETTANT déclare à ce jour que l'immeuble n'est pas équipé d'une installation privative de gaz

I / 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 BENEFICIAIRE 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,

Il précise qu'il n'a pas retrouvé trace dans ses archives de déclaration concernant ces installations.

De plus, au titre de son obligation d'information, le BENEFCIAIRE précise d'une part, qu'un diagnostic d'évaluation de la qualité environnementale des sols et une analyse du site a été réalisé le 17 et le 23 juillet 2012 par un expert dûment désigné par le PROMETTANT ,dont les conclusions demeurent ci-annexées (**annexe n°5**).

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.

J / 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.

K / 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 miniers soudains 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.

L / Qualité du sol

Le BENEFICIAIRE déclare qu'à sa connaissance l'IMMEUBLE objet des présentes n'a pas été remblayé. Il déclare d'autre part ne pas avoir fait réaliser d'étude préalable de sol préalablement aux présentes ; le PROMETTANT fera par conséquent son affaire personnelle et à ses frais de la réalisation et de l'obtention d'une telle étude 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.

M / 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, et ce, en sa qualité de professionnel de l'immobilier.

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

Le PROMETTANT agissant aux présentes en qualité de professionnel de l'immobilier et de la construction, dispense expressément le rappel des textes et procédures relatifs à tout projet de construction, aux autorisations d'urbanisme et aux assurances liées à la construction.

N / Zone d'Aménagement Concerté

Le PROMETTANT déclare consentir la présente promesse d'achat afin d'assurer la maîtrise foncière nécessaire à l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée «Mairie Pont rouge » , en sa qualité de maître d'ouvrage par délégation de cette Zone, désigné en tant que tel aux termes d'une délibération du conseil de BORDEAUX METROPOLE en date du 26 avril 2006

BORDEAUX METROPOLE intervient à ce titre comme étant à l'initiative de la création de cette Zone d'Aménagement Concerté, disposant de la compétence en matière d'aménagement du territoire.

De ce fait, le BENEFICIAIRE devenu VENDEUR, consentira à cette vente à la condition déterminante que le PROMETTANT devenu ACQUEREUR, lui-même en sa qualité de concessionnaire, s'engage à respecter les prescriptions réglementaires de cette Zone, le traité de concession qu'il s'est définitivement engagé à respecter, tous documents contractuels dont cette Zone fait l'objet, et notamment le Cahier des Charges de Cession de Terrain (C.C.C.T.), dont il déclare avoir pris parfaite connaissance dès avant ce jour, et dont un exemplaire demeurera joint et annexé aux présentes

- **annexe 6** (Cahier des Charges de Cession de Terrain)
- **annexe 7** (traité de concession)

Le respect de ces engagements constitue une condition déterminante de la vente pouvant réitérer la présente convention, le BENEFICIAIRE s'engage tant pour lui-même,

ses ayants-droits ou ayants-cause, à engager toutes actions afin d'assurer la bonne exécution de l'aménagement de cette Zone.

A compter du la vente du secteur C de la ZAC au promoteur retenu, il s'engage irrévocablement à veiller à faire respecter ces engagements par ses ayants-droits et ayants-cause, dans les conditions qui seront déterminées ci-après.

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 présente de termites et autres insectes xylophages ou autres parasites du bois, mûres 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 BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE prorata temporis entre PROMETTANT et BENEFCIAIRE ; dès à présent le PROMETTANT s'engage (quand bien même il pourrait lui-même prétendre à une exonération) à rembourser à première demande du BENEFCIAIRE la fraction lui incombant, même si l'avertissement est établi au nom du BENEFCIAIRE. 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 BENEFCIAIRE pour résilier le contrat d'assurance éventuellement souscrit par lui le jour de la signature de l'acte authentique. Il abandonnera au BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE 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 BÉNÉFCIAIRE 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 la réalisation du programme du secteur C de la ZAC « Mairie Pont rouge » en vue de sa commercialisation à usage de logements , de services et de commerces,

Article 6. PRIX DE LA VENTE ÉVENTUELLE

La vente, si elle se réalise aura lieu au prix de 462 159,37 €TTC (dont 5,5 % de TVA sur marge soit 1 201,67€) payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

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 BENEFICIAIRE au plus tard 2 mois après la signature de la présente convention par le Promettant,

Il est ici précisé que cette levée d'option sera matérialisée selon le mode défini ci-après au paragraphe 7.2.

A compter de cette date, le BENEFICIAIRE 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 BENEFICIAIRE 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 BORDEAUX METROPOLE, 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 dans le délai de 3 mois à compter de la réception par le PROMETTANT devenu ACQUEREUR des pièces matérialisant la levée d'option exercée par le BENEFCIAIRE devenu VENDEUR, dans les formes précédemment énoncées.

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 BORDEAUX METROPOLE 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 BORDEAUX METROPOLE, 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 BORDEAUX METROPOLE .

Étant précisé que l'ACQUEREUR va revendre par la suite , la totalité des parcelles objets de la présente à PICTH PROMOTION 21, avenue Pythagore , domaine de Pelus 33700 M Mérignac identifié au SIREN sous le numéro 4229891500129, conformément au CCCT signé par la CUB, cette dernière ayant donné son agrément sur la revente du secteur C à PITCH Promotion,

Dans les cas évoqués ci-dessus, BORDEAUX METROPOLE 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 BORDEAUX METROPOLE.

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

En cas d'agrément par BORDEAUX METROPOLE, 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 BORDEAUX METROPOLE 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 BORDEAUX METROPOLE 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 :

BORDEAUX METROPOLE
Pôle des Dynamiques Urbaines
Direction de l'Urbanisme
Esplanade Charles-de-Gaulle
33076 BORDEAUX Cedex

A défaut de réponse de BORDEAUX METROPOLE 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.

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 BENEFICIAIRE 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.

B/ Au profit du VENDEUR

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'acquiescer. 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.

Délai de réalisation des conditions suspensives

Les conditions suspensives devront être réalisées au plus tard 15 jours avant la signature de l'acte, 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 :
Commercialisation du Secteur C de la ZAC « Mairie Pont rouge » en vue de la réalisation et de la vente par le promoteur du programme d'une construction à usage de logements , de services et de commerces.

A cet égard, l'ACQUEREUR s'engage :

– à respecter le traité de concession d'aménagement de la ZAC « Mairie Pont Rouge » en date du 19 mars 2008 reçu en préfecture le 19 mars 2008 et de son avenant 1 en date du 26 octobre 2012 reçu en préfecture le 30 octobre 2012

– s'engage à faire respecter le cahier des charges de la ZAC par le constructeur,

Documents dont il déclare avoir parfaite connaissance pour les avoir déjà en sa possession

B/ 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'ACQUEREUR des prescriptions, engagements et obligations ainsi que des délais ci-avant, le VENDEUR pourra obtenir :

- **soit** la résolution de la vente dans le 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'ACQUEREUR 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'ACQUEREUR.

- **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'ACQUEREUR.

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 CINQ POUR CENT (5 %) 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. (le cas échéant)

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 des autorisations d'urbanisme nécessaires 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 _____

Le _____

Et à _____

Le _____

LE PROMETTANT

Pour

LE BÉNÉFICIAIRE

Pour BORDEAUX METROPOLE

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

(*) Formalité **obligatoire** à la charge de la Direction du Foncier à effectuer dans les 10 jours de la signature par le Bénéficiaire. Aussi, dès signature, transmettre un exemplaire à la DF pour enregistrement (Article L1589-2 du Code Civil)