

 <b>BORDEAUX MÉTROPOLE</b>	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b>	<b>Délibération</b>
	<b>Séance publique du 23 septembre 2016</b>	<b>N° 2016-545</b>

## Convocation du 16 septembre 2016

Aujourd'hui vendredi 23 septembre 2016 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain JUPPE, Président de Bordeaux Métropole.

### **ETAIENT PRESENTS :**

Mme Emmanuelle AJON, M. Alain ANZIANI, M. Erick AOUIZERATE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Christine BOST, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Virginie CALMELS, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, M. Max COLES, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Alain DAVID, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, M. Michel DUCHENE, M. Christophe DUPRAT, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Marik FETOUEH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Max GUICHARD, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Michel HERITIE, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, Mme Conchita LACUEY, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRES, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Claude MELLIER, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Alain SILVESTRE, M. Kévin SUBRENAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Elisabeth TOUTON, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Agnès VERSEPUY, Mme Marie-Hélène VILLANOYE, Mme Anne WALRYCK, Mme Josiane ZAMBON.

### **EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:**

Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Gérard DUBOS  
Mme Karine ROUX-LABAT à M. Daniel HICKEL  
M. Jacques GUICHOUX à M. Michel VERNEJOUL  
M. Jacques MANGON à M. Jacques BOUTEYRE  
Mme Brigitte TERRAZA à Mme Béatrice DE FRANÇOIS  
M. Dominique ALCALA à Mme Anne WALRYCK  
Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Thierry TRIJOULET  
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Jean-Louis DAVID  
Mme Chantal CHABBAT à M. Jean-Jacques BONNIN  
M. Gérard CHAUSSET à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE  
Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à Mme Elisabeth TOUTON  
Mme Magali FRONZES à M. Philippe FRAILE MARTIN  
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Dominique IRIART  
Mme Martine JARDINE à M. Arnaud DELLU  
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Patrick BOBET  
M. Eric MARTIN à M. Franck RAYNAL  
M. Thierry MILLET à Mme Christine PEYRE  
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Marie-Hélène VILLANOYE  
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI  
M. Serge TOURNERIE à Mme Christine BOST

### **EXCUSE(S) :**

Monsieur Fabien ROBERT.

### **PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Patrick PUJOL à Mme Anne-Lise JACQUET à partir de 12h  
Mme Claude MELLIER à Mme Léna BEAULIEU à partir de 12h10  
Mme Andréa KISS à Mme Josiane ZAMBON à partir de 12h20  
Mme Anne BREZILLON à M. Stéphan DELAUX à partir de 10h35  
Mme Brigitte COLLET à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à partir de 12h15  
M. Yohan DAVID à Mme Nathalie DELATTRE à partir de 11h30  
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Maribel BERNARD à partir de 12h20  
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à Mme Brigitte COLLET jusqu'à 11h15  
Mme Anne-Marie LEMAIRE à Mme Frédérique LAPLACE à partir de 12h  
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF jusqu'à 10h25  
M. Michel POIGNONEC à M. Nicolas FLORIAN à partir de 12h  
M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 11h45  
M. Jacques PADIE à M. Max GUICHARD à partir de 12h

### **EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Jacques COLOMBIER jusqu'à 10h et à partir de 11h20

**LA SEANCE EST OUVERTE**

	<b>Conseil du 23 septembre 2016</b>	<b>Délibération</b>
	Direction générale des Territoires Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Ouest	<b>N° 2016-545</b>

---

**MERIGNAC - Programme d'aménagement d'ensemble (PAE) La Glacière  
Îlot 3 - Cession d'un terrain métropolitain à la société EIFFAGE - Décision - Autorisation**

---

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Au sud de l'avenue de la Marne, Bordeaux Métropole est propriétaire de terrains formant partie de l'îlot 3, d'une superficie d'environ 1 956 m<sup>2</sup>.

Sur cet îlot d'une contenance totale de 3 158 m<sup>2</sup>, la programmation retenue en lien avec la ville de Mérignac propose la réalisation d'un programme de 5 314 m<sup>2</sup> Surface de plancher (SDP) à usage principal d'habitation soit :

- 74 logements, destinés à l'accession ;
- un local commercial d'environ 200 m<sup>2</sup> de surface utile destiné au relogement de la « Pharmacie de la Glacière » actuellement en activité sur l'îlot ;
- un parking semi enterré comprenant 102 places de stationnement.

EIFFAGE a été désigné pour la réalisation de ce programme par la Communauté urbaine de Bordeaux, en accord avec la ville de Mérignac.

RCR ARTOTEC a été choisi pour réaliser les missions de maîtrise d'œuvre d'architecture et un permis de construire a été délivré tacitement par la mairie de Mérignac le 3 janvier 2016.

L'îlot répond à des exigences ambitieuses souhaitées par Bordeaux Métropole en matière de développement urbain durable et de qualités urbaine et architecturale. Ce projet s'inscrit dans le projet urbain proposé par l'architecte urbaniste coordonnateur du Plan d'aménagement d'ensemble (PAE) qui a suivi les différentes étapes de réalisation du projet et a validé le projet, en lien avec les services de la ville et de Bordeaux Métropole.

#### **Prix de cession à EIFFAGE**

Ainsi, il convient de céder à EIFFAGE l'emprise du foncier correspondant au programme ci-dessus détaillé. L'assiette totale des parcelles appartenant aujourd'hui à Bordeaux Métropole représente une superficie de 1 956 m<sup>2</sup>.

Considérant ce qui précède, il est proposé de céder à EIFFAGE les emprises suivantes :

Section	n°	Contenance	Surface cédée	bâtie / non bâtie
CI	1122	119 m <sup>2</sup>	119 m <sup>2</sup>	non bâtie
CI	1124	334 m <sup>2</sup>	334 m <sup>2</sup>	bâtie
CI	1126	200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	bâtie
CI	1127	261 m <sup>2</sup>	261 m <sup>2</sup>	non bâtie
CI	1072	631 m <sup>2</sup>	631 m <sup>2</sup>	non bâtie
CI	1086	15 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	non bâtie
CI	1089	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	non bâtie
CI	1092	134 m <sup>2</sup>	134 m <sup>2</sup>	non bâtie
CI	1198	139 m <sup>2</sup>	139 m <sup>2</sup>	non bâtie
CI	1103	23 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>	non bâtie
<b>TOTAUX</b>		<b>2 149 m<sup>2</sup></b>	<b>1 956 m<sup>2</sup></b>	

soit un total de 1 956 m<sup>2</sup>, au prix de 902 610,00 HT soit 1.033.790,40 € TTC, dont 131.180,40 € de TVA sur marge au taux de 5,5 % payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

France Domaine, dans son avis du 20 juillet 2016 en cours de prorogation, a estimé le prix de cette emprise à 1 000 000 d'euros HT.

Le montant de la cession envisagée est ainsi inférieur à l'avis de France Domaine tout en restant dans la marge de négociation de 10 %.

**Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :**

**Le Conseil de Bordeaux Métropole,**

**VU** le Code général des collectivités territoriales l'article L 5211-37 ;

**VU** la délibération n°2008/0038 du 18 janvier 2008 par laquelle le Conseil de Communauté a décidé l'instauration d'un Programme d'aménagement d'ensemble sur le secteur de la Glacière, à Mérignac ;

**VU** l'avis de France Domaine n° 2016-281V1877 CI 318 ... AV DE LA MARNE en date du 20 juillet 2016 ;

**VU** la convention de cession signée entre EIFFAGE et Bordeaux Métropole ;

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT** la désignation EIFFAGE en tant que promoteur immobilier pour la réalisation d'un programme de logement de 5 314 m<sup>2</sup> SDP,

**DECIDE**

**Article 1 :**

e céder à EIFFAGE ou à toute personne morale ou physique qui se substituerait à elle pour le financement de l'opération (et dans les conditions prévues dans la convention de vente) le foncier représentant partie de l'îlot 3, soit :

<b>Section</b>	<b>n°</b>	<b>Contenance</b>	<b>Surface cédée</b>
CI	1122	119 m <sup>2</sup>	119 m <sup>2</sup>
CI	1124	334 m <sup>2</sup>	334 m <sup>2</sup>
CI	1126	200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
CI	1127	261 m <sup>2</sup>	261 m <sup>2</sup>
CI	1072	631 m <sup>2</sup>	631 m <sup>2</sup>
CI	1086	15 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
CI	1089	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
CI	1092	134 m <sup>2</sup>	134 m <sup>2</sup>
CI	1198	139 m <sup>2</sup>	139 m <sup>2</sup>
CI	1103	23 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>
<b>TOTAUX</b>		2 149 m <sup>2</sup>	1 956 m <sup>2</sup>

au prix de 1.033.790,40 € TTC, dont 131.180,40 € de TVA sur marge au taux de 5,5 % payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente,

**Article 2 :**

'imputer le montant de la recette provenant de cette cession sur le Budget principal de l'exercice 2016 (Chapitre 77, Compte 775, Fonction 545, CDR HDA05, Opération 05P075O021)

**Article 3 :**

d'autoriser Monsieur le Président à signer le ou les actes et tous les autres documents afférents à cette cession.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 23 septembre 2016

<b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b> <b>4 OCTOBRE 2016</b>	Pour expédition conforme, le Vice-président,
<b>PUBLIÉ LE :</b> <b>4 OCTOBRE 2016</b>	Monsieur Michel DUCHENE

# **CONVENTION ENTRE EIFFAGE IMMOBILIER ET BORDEAUX METROPOLE**

**COMMUNE DE MERIGNAC  
PAE LA GLACIERE**

## **Cession de l'îlot 3**

### **ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

1/ Dénomination : **EIFFAGE Immobilier Atlantique**

- Forme juridique : Société par actions simplifiées
- N° SIREN : immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 341 158 251.
- Siège social : 5, place Ravezies – 33042 Bordeaux Cedex,
- Représenté par Amélia DUTSCHER, agissant en qualité de Directeur Adjoint dont les pouvoirs demeurent annexés à la présente convention (annexe 1).

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.

Étant précisé que la substitution envisagée ne pourra intervenir sans l'accord préalable, exprès et écrit de **BORDEAUX METROPOLE**.

2/ Monsieur Jacques MANGON, agissant en qualité de Vice-Président de **BORDEAUX METROPOLE**, domicilié en cette qualité à **BORDEAUX** (Gironde), Esplanade Charles de Gaulle, en vertu de l'arrêté du Président n°2015/538 du 19 mars 2015 reçu à la Préfecture de la Gironde le 19 mars 2015 et pour le compte de :

**BORDEAUX METROPOLE** établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre relevant de la catégorie des métropoles, par transformation de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, créée en vertu de la Loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 et du Décret n°2014-1599 du 23 décembre 2014, ayant son siège à **BORDEAUX** (33000), Esplanade Charles-de-Gaulle, identifié sous le numéro SIREN 243 300 316.

Dénommée ci-après le **BENEFICAIRES** 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 BENEFICIAIRE déclare que BORDEAUX METROPOLE est propriétaire d'un terrain constituant une partie de l'« îlot 3 » du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) de « La Glacière » d'une surface de 1 956 m<sup>2</sup>, situé avenue de la Marne, rue de Béarn et rue Georges Mandel à Mérignac. La surface totale de l'« îlot 3 » étant de 3.158 m<sup>2</sup>.

LE PROMETTANT souhaite acquérir ces biens immobiliers en vue de réaliser un programme immobilier sur l'ensemble de l'« îlot 3 » du PAE de la Glacière, soit une assiette foncière plus large que le terrain objet des présentes (cf. plan joint en annexe 2), comprenant :

- 74 logements, destinés à l'accession ;
- un local commercial d'environ 200 m<sup>2</sup> de surface utile destiné au relogement de la « Pharmacie de la Glacière » actuellement en activité sur l'îlot ;
- un parking semi enterré comprenant 102 places de stationnement.

**Il est ici précisé qu'en cas d'exercice de la levée d'option par le BENEFICIAIRE, 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 BENEFICIAIRE et du PROMETTANT :

1°) Le BENEFICIAIRE 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**

<b>PREMIERE PARTIE.....</b>	6
<b>Article 1. PROMESSE UNILATÉRALE D'ACHAT.....</b>	6
<b>Article 2. DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE.....</b>	6
2.1 Bornage.....	7
2.2 Superficie.....	7
2.3 Information particulières relatives à l'immeuble .....	7
A / Raccordement de l'immeuble aux réseaux .....	7
B / État parasitaire.....	8
C/ État des risques naturels, miniers et technologiques.....	8
D/ Certificats et diagnostics réglementaires.....	9
E/ Environnement .....	10
F/ Risques archéologiques.....	12
G/ Mines.....	12
2.4 Charges et conditions de la promesse .....	13
A / Etat - contenance.....	13
B / Servitudes.....	14
C / Contributions – Taxes – Quotes-parts.....	14
D / Assurances.....	15
E / Frais.....	15
F / PAE .....	15
<b>Article 3. DROIT DE PROPRIÉTÉ – EFFET RELATIF.....</b>	15
<b>Article 4. PROPRIÉTÉ – JOUSSANCE.....</b>	15
<b>Article 5. DÉCLARATION FISCALE.....</b>	16
<b>Article 6. PRIX DE LA VENTE ÉVENTUELLE .....</b>	16
<b>Article 7. DURÉE ET MODE DE RÉALISATION DE LA PROMESSE – DÉLAI.....</b>	17
7.1 Délai de réalisation.....	17
Mode de réalisation.....	17
<b>Article 8. DÉCHÉANCE .....</b>	17
<b>DEUXIEME PARTIE.....</b>	19
<b>Article 9. VENTE CONDITIONNELLE .....</b>	19

<b>Article 10. FORME DE RÉALISATION DE LA VENTE .....</b>	<b>19</b>
<b>Article 11. CONDITIONS DE LA VENTE ÉVENTUELLE .....</b>	<b>19</b>
11.1 Conditions Générales .....	19
11.2 Conditions suspensives .....	20
A/ Au profit de l'ACQUEREUR.....	20
B/ Au profit du VENDEUR .....	22
C/ Délai de réalisation des conditions suspensives .....	22
<b>Article 12. OBLIGATIONS PARTICULIERES.....</b>	<b>23</b>
12.1 Obligations du VENDEUR.....	23
Obligation de l'ACQUÉREUR .....	23
A/ Affectation .....	23
B/ Relogement provisoire et définitif de la pharmacie .....	23
C/ Permis de construire modificatif .....	23
D/ Paiement du prix – Exécution des conditions de la vente.....	23
E/ Démolition.....	24
F/ Calendrier opérationnel.....	24
<b>Article 13. SANCTIONS.....</b>	<b>24</b>
<b>Article 14. EXÉCUTION FORCÉE – CLAUSE PÉNALE.....</b>	<b>25</b>
14.1 Exécution forcée .....	25
14.2 Clause pénale .....	25
<b>Article 15. DÉPÔT DE GARANTIE.....</b>	<b>25</b>
<b>Article 16. FACULTÉ DE MISE A DISPOSITION .....</b>	<b>25</b>
<b>Article 17. DISPOSITIONS DIVERSES .....</b>	<b>26</b>
17.1 Déclarations fiscales – plus-values .....	26
17.2 Mandat.....	26
17.3 Affirmation de sincérité .....	26
17.4 Election de domicile.....	26
17.5 Autorisations diverses.....	26
17.6 Frais.....	27

**LISTE DES ANNEXES :**

- n°1 – Pouvoir du PROMETTANT
- n°2 – Plan de l'îlot et parcelles à céder
- n°3 – Document d'arpentage daté du 15/07/2015
- n°4 – Arrêté de permis de construire n°033 281 15 Z 0187
- n°5 A et B – Plan de bornage
- n°6 – Etat des risques naturels, miniers, et technologiques (E.R.N.M.T.)
- n°7 Diagnostics amiante, termites et DCE réalisés par BCG, le 30 juin 2016 (parcelle CI 1124)
- n°8 - Diagnostics amiante, termites et DCE réalisés par BCG, le 30 juin 2016 (parcelle CI 1126)

- n°9 – Évaluation de la qualité environnementale des sols (établi par Arcagée, en date du 26/06/2014)
- n°10 – Délibération du conseil de la Communauté urbaine de Bordeaux n°2008/0038, du 18/01/2008 (instauration du PAE « *La Glacière* »)
- n°11 – Autorisation de prise de possession anticipée
- n°12 – Planning prévisionnel
- n° 13 – Bail de la pharmacie

## **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 Métropole en avisera, en levant l'option selon les modalités précisées aux présentes.

### **Article 2. DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE**

L'IMMEUBLE objet de la présente promesse d'achat comprend :

Sur la commune de Mérignac, au Sud de l'avenue de la Marne, à l'Ouest de la rue de Béarn, et à l'Est de la rue Georges Mandel, un terrain constituant une partie de l'« îlot 3 », situé dans le périmètre du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) de « La Glacière », d'une surface de 1 956 m<sup>2</sup>, constitué des parcelles suivantes, en partie construites, et correspondant à un terrain à bâtir (*cf. annexes 2 et 3*) :

<b>Section</b>	<b>n°</b>	<b>Contenance</b>	<b>Surface cédée</b>	<b>bâtie / non bâtie</b>
CI	1122	119 m <sup>2</sup>	119 m <sup>2</sup>	non bâtie
CI	1124	334 m <sup>2</sup>	334 m <sup>2</sup>	bâtie
CI	1126	200 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	bâtie
CI	1127	261 m <sup>2</sup>	261 m <sup>2</sup>	non bâtie
CI	1072	631 m <sup>2</sup>	631 m <sup>2</sup>	non bâtie
CI	1086	15 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	non bâtie
CI	1089	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	non bâtie
CI	1092	134 m <sup>2</sup>	134 m <sup>2</sup>	non bâtie
CI	1198	139 m <sup>2</sup>	139 m <sup>2</sup>	non bâtie
CI	1103	23 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>	non bâtie
<b>TOTAUX</b>		<b>2 149 m<sup>2</sup></b>	<b>1 956 m<sup>2</sup></b>	

Les parcelles CI 1124 (issue de la parcelle CI 320) et CI 1126 (issue de la parcelle CI 321) sont bâties : la parcelle CI 1126 est occupée par une pharmacie, dont le PROMETTANT devra assurer le relogement provisoire et définitif dans le programme de

construction de l'îlot 3.

Sur la parcelle 1124, subsiste un bâtiment qui n'a pas été démolie, car solidaire du bâti de la parcelle voisine CI 1126 ; cette parcelle n'est pas occupée.

Les autres parcelles sont nues et libres de toute occupation.

Il est précisé ici que les bâtiments existants seront démolis intégralement et à ses frais par le PROMETTANT, y compris pour la partie du bâti situé sur l'emprise restant propriété du BENEFICIAIRE. (cf. 12-2-C/)

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 bornage dressé par les services métropolitains, dont une copie est demeurée jointe et annexé aux présentes (*annexe n°5*).

Il est à noter que seules les limites sur voirie (avenue de la Marne, rue de Béarn, rue Mandel, et rue Dolto) ont été bornées, par les services métropolitains ; tandis que la limite entre les parcelles CI 1072 et 1073 a été bornée par M. Cazenave, géomètre-expert, le 2 octobre 2012.

Les autres limites, internes à l'îlot, ne résultent pas d'un bornage contradictoire ; l'acquéreur en sera le même que celui des terrains faisant l'objet de la présente convention.

## 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 Information 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.

Les réseaux primaires (assainissement, eau potable, électricité, téléphone) sont présents au droit de la parcelle. Les branchements restent à la charge du pétitionnaire de la demande de permis de construire.

## B / État 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/ 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 N'EST PAS situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels, prescrit ou approuvé.*

*En conséquence, il a été établi par le BÉNÉFICIAIRE, un état des risques demeuré ci-annexé (Annexe n°6).*

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. (*Annexe n°6*).

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/ Certificats et diagnostics réglementaires**

Le BÉNÉFICIAIRE et le PROMETTANT déclarent que les biens bâtis cadastrés CI 1124 (ex-CI 320p) et CI 1126 (ex CI 321p) sont destinés à être démolis dans les prochains mois par le PROMETTANT, qui en supportera toutes les charges (notamment financières). En conséquence, le PROMETTANT dispense le BÉNÉFICIAIRE de produire les certificats réglementaires concernant :

- l'état de l'installation électrique,
- le diagnostic de performance énergétique.

Seuls sont annexés aux présentes les diagnostics et états suivants :

##### **↳ Pour la parcelle CI 1124 (ex-CI 320p) :**

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

Le BENEFICIAIRE déclare à ce jour que l'immeuble est équipé d'une installation intérieure de gaz de plus de 15 ans et donc entre dans le champs d'application du décret du 15 septembre 2006.

Bordeaux Métropole a fait réaliser un diagnostic par le cabinet BCG en date du 30 juin 2016, (*Annexe n° 7*), duquel il résulte :

- en ce qui concerne l'amiante : « *il n'a pas été repéré de matériaux ou produits susceptible de contenir de l'amiante* ».
- en ce qui concerne les termites : « *absence d'indices d'infestation de termites décelable à ce jour.* »

##### **↳ Pour la parcelle CI 1126 (ex CI 321p) :**

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

Le BENEFICIAIRE déclare à ce jour que l'immeuble est équipé d'une installation intérieure de gaz de plus de 15 ans et donc entre dans le champs d'application du décret du 15 septembre 2006.

Bordeaux Métropole a fait réaliser un diagnostic par le cabinet BCE en date du 30 juin 2016 (*Annexe n° 8*), duquel il résulte :

- en ce qui concerne l'amiante il a été repéré :

*« - des matériaux et produits contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur : Plaques (fibres-ciment) (Rez de chaussée - Bureau, Rez de chaussée - Cuisine, Rez de chaussée - Appentis) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.\**

*- des matériaux et produits contenant de l'amiante après analyse en laboratoire : Faux plafonds (Rez de chaussée - Escalier, Combles - Mezzanine) pour lequel il faut faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement.\**

*- des matériaux et produits ayant fait l'objet d'analyse, ne contenant pas d'amiante : Faux plafonds (Rez de chaussée - Cuisine) »*

Le détail des matériaux concernés figure dans l'annexe 8 à la présente convention

- en ce qui concerne les termites : *« absence d'indices d'infestation de termites décelable à ce jour. »*

- en ce qui concerne la lutte contre le saturnisme : Le BENEFICIAIRE déclare que l'immeuble a été construit postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 1948.

## E/ 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 1<sup>er</sup> 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'une évaluation de la qualité environnementale des sols a été réalisé le 26 juin 2014, par la société Arcagée, dont les conclusions demeurent ci-annexées (**annexe n°9**).

Il en résulte les recommandations suivantes :

- la qualité environnementale des sols sur le site est compatible avec l'usage futur ;
- la présence potentielle de cuves enterrées pour le chauffage des habitations et/ou commerces en place sur le reste de l'îlot 3 est à vérifier ;
- le puits doit être comblé dans les règles de l'art (au moins dans la zone saturée) avant les terrassements, avec des matériaux sableux naturels.

Le PROMETTANT déclare avoir eu connaissance de cette évaluation 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 BENEFICIAIRE.

#### F/ 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.

#### G/ 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'État 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 bâties 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.

## **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, mérules et autres champignons.

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

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

Le 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 assujetti, 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 incombe, 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**

L'ACQUÉREUR 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.

## **F / PAE**

L'immeuble est situé dans le Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) « La Glacière » instauré par délibération communautaire n°2008/0038 du 18 janvier 2008 (**annexe n°10**).

Le PROMETTANT déclare avoir parfaite connaissance de cette situation et respectera les dispositions réglementaires et (ou) contractuelles financières actuellement applicables et dont il a eu connaissance notamment lors de la délivrance du permis de construire.

## **Article 3. DROIT DE PROPRIÉTÉ – EFFET RELATIF**

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

## **Article 4. PROPRIÉTÉ – JOUSSANCE**

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

Il est précisé que le bien bâti sur la parcelle Cl 1126 est actuellement occupé par une pharmacie : « la Pharmacie de la Glacière ». Et ce suivant contrat initial de bail entre les consorts ETCHEPARE et la pharmacie DELTRIEU-BLUHM SNC en date du 29 juillet 1987 (voir *annexe n°13*), lequel bail a été poursuivi par tacite reconduction par la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX devenue BORDEAUX METROPOLE. Ce dont le promettant a parfaite connaissance.

Cette pharmacie dispose aujourd'hui d'un bail dont la gestion est assurée par la société Aquitanis. Les conditions de résiliation de ce bail sont fixées par les articles L.145-4 et L.145-9 du Code de Commerce.

Le PROMETTANT s'est engagé à assurer le relogement provisoire de la pharmacie sur le site du futur « îlot 4 » du PAE La Glacière, devant être mise à disposition par le BENEFICIAIRE, et le relogement définitif au sein du programme immobilier de l' « îlot 3 ».

## **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 construction d'un programme de 74 logements en accession, et d'un 1 commerce destiné à reloger la « pharmacie de La Glacière » actuellement en activité sur l' « îlot » .

## **Article 6. PRIX DE LA VENTE ÉVENTUELLE**

La vente, si elle se réalise aura lieu au prix de **un million trente trois mille sept-cent quatre-vingt dix euros et quarante centimes toutes taxes comprises**.

dont cent trente et un mille cent quatre-vingt mille euros et quarante centimes de **TVA sur marge** payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Pour information, le prix de cession a été fixé globalement à 270 € HT / m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SDP) réalisés sur l'assiette foncière objet des présentes soit 3.343 m<sup>2</sup> SDP sur la surface de plancher totale du programme immobilier de 5.324 m<sup>2</sup>.

BORDEAUX METROPOLE, redevable légal, s'acquittera du paiement de la TVA sur formulaire CA3/CA4, directement à la Recette des Impôts de Bordeaux Centre.

Le prix indiqué pourra être révisé en fonction de l'éventuelle augmentation ou diminution de la Surface de Plancher définitive obtenue aux permis de construire au regard de leur destination. Seules les variations supérieures de 5% de la Surface de Plancher globale seront prises en compte pour cette réévaluation.

Ce prix, TVA comprise, sera payable comptant, le jour de la signature de l'acte

authentique, qui constatera la réalisation des présentes.

Etant précisé que les prix ci-dessus ne comprennent pas le coût des branchements aux divers réseaux qui resteront 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 BENEFICIAIRE au plus tard le 30 septembre 2016.

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

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 BENEFICIAIRE 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 BENEFICIAIRE 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 BENEFICIAIRE, dans les formes et délai précédemment visés, le BENEFICIAIRE 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 9 mois à compter de la réception par le PROMETTANT devenu ACQUEREUR des pièces matérialisant la levée d'option exercée par le BENEFICIAIRE 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 / État – Contenance", "B / Servitudes", « C/ Contribution Quotes-parts", « D/ Assurances", "E/ Frais", et "F/ PAE", 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 suspensives

### A/ Au profit de l'ACQUEREUR

#### A.1 *Urbanisme*

Les parties constatent et reconnaissent que les présentes ont été regularisées à leur demande, pour constater immédiatement leur accord, mais sans que les certificats 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.

#### A.2 *Archéologie*

Qu'il soit confirmé l'absence de prescriptions archéologiques préventives formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

#### A.3 *État 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.

#### A.4 *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 BORDEAUX METROPOLE, 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.

#### ***A.5 Autorisation d'urbanisme – permis de construire comportant démolition***

Que soit purgé de tout recours et retrait administratif, le permis de construire comportant démolition relatif à l'opération projetée portant sur une assiette plus large que le bien objet des présentes dénommée « îlot 3 », à savoir un projet d'immeubles collectifs de logements et commerce d'une surface de plancher globale de 5324 m<sup>2</sup>.

Etant précisé que l'ACQUEREUR a déposé le permis comportant démolition le 03 aout 2015 sous le numéro PC 033 281 15 Z0187, obtenu tacitement le 03 janvier 2016.

#### ***A.6 Commercialisation du programme***

Que l'ACQUEREUR ait suffisamment engagé et attesté de la commercialisation du programme qu'il entend réaliser, à hauteur de 50% de la totalité du programme.

#### ***A.7 Acquisition des autres parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération immobilière projetée***

Il est ici précisé que la réitération des présentes est subordonnée à la signature concomitante de la vente par la réitération des actes authentiques pour l'acquisition des autres parcelles ou parties de parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération projetée à savoir CI numéros 311, propriété des consorts BROCAS et CI numéros 1069, 1073, propriétés des consorts FRERE.

#### ***A.8 Mise à disposition du terrain de l'îlot 4***

Que soit signée entre le VENDEUR et L'ACQUEREUR une autorisation d'occupation temporaire du terrain assiette de l' « îlot 4 » du PAE La Glacière dont le VENDEUR déclare être propriétaire pour l'installation provisoire de la pharmacie et des installations de chantier pour la réalisation des travaux de l' « îlot 3 ».

Cette occupation temporaire sera d'une durée approximative de 24 mois à compter de la signature de l'acte authentique réitérant les présentes.

#### ***A.9 Certificat de numérotage du nouveau local de la pharmacie***

Que l'ACQUEREUR obtienne de la Ville de Mérignac ou des Services de la Métropole compétents, un certificat de numérotation postale (n° 42 avenue de la Marne) pour le nouveau local destiné à la pharmacie compris dans le programme immobilier de l' « îlot 3 ».

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 ou séquestration).

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 séquestré 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.

## **C/ Délai de réalisation des conditions suspensives**

Les conditions suspensives devront être réalisées au plus tard 15 jours avant la réitération par acte authentique des présentes, sauf en ce qui concerne la condition suspensive au profit du vendeur, de versement d'une somme égale au prix et la condition suspensive « A.7 » au profit de l'acquéreur qui devront être réalisées au plus tard la veille de la signature de l'acte authentique.

## **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**

Le VENDEUR 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**

L'IMMEUBLE objet des présentes est destiné à la réalisation de la construction d'environ 74 logements, soit environ 5 126 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en accession libre, et d'un local commercial d'environ 198 m<sup>2</sup> de surface de plancher, destiné à accueillir la pharmacie actuellement logée sur la parcelle CI 1126.

#### **B/ RELOGEMENT PROVISOIRE ET DEFINITIF DE LA PHARMACIE**

Il est précisé que l'Acquéreur s'engage

- 1) à assurer le relogement provisoire de la pharmacie sur le site du futur « îlot 4 » du PAE La Glacière, devant être mise à disposition par le BENEFICIAIRE,
- 2) à assurer le relogement définitif au sein du programme immobilier de l' « îlot 3 ».

#### **C/ PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF**

Un permis de construire portant sur l'immeuble, objet des présentes, a été déposé le 3 août 2015 par l'ACQUEREUR auprès de la Mairie de Mérignac, sous le numéro PC 033 281 15 Z 0187 pour une surface de plancher totale de **5 324 m<sup>2</sup>**.

En conséquence celui-ci devra présenter au VENDEUR tout projet de permis de construire modificatif pour accord avant dépôt en Mairie.

#### **D/ 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.

## **E/ Démolition**

### **Démolition de l'intégralité du bâti de l'ex-parcelle CI 1124 et 1126 :**

Les bâtis existants situés à cheval sur partie de l'emprise des parcelles 1124 et 1126 objet des présentes, et le solde de celle-ci devant rester propriété du VENDEUR, devra être intégralement démolis par l'ACQUÉREUR.

Lequel s'oblige, après démolition, à laisser les terrains libres et exempts de tout encombrement.

Idem pour l'ex-parcelle CI 321.

## **F/Calendrier opérationnel**

**Voir annexe n°12**

## **Article 13. SANCTIONS**

En cas d'inobservation par l'ACQUÉREUR des prescriptions, engagements et obligations ainsi que des délais ci-dessus, 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 priviléges 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.**

Par exception toutefois, le VENDEUR consentira à renoncer expressément et de plein droit au bénéfice de cette clause résolutoire sous condition expresse que l'ACQUÉREUR produise, avant la réitération des présentes conventions par acte authentique, une garantie financière d'achèvement au bénéfice des acquéreurs et de BORDEAUX METROPOLE, conforme aux dispositions des articles L.453-1 à L.453-3 et R.453-1 à R.453-8 du Code de la construction et de l'habitation, relative à son projet portant sur l'IMMEUBLE, dont il est fait état précédemment.

En conséquence, et en contrepartie l'ACQUEREUR s'engage à faire bénéficier le VENDEUR de la Garantie Financière d'Achèvement, dont un projet devra lui être impérativement soumis pour accord, un mois au plus tard avant la signature de l'acte authentique. La renonciation interviendra dès la production / remise de la GFA authentique et uniquement et exclusivement sur les biens devant faire l'objet par l'ACQUEREUR d'une vente en VEFA.

## **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.

## **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'entièvre 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 les demandes de permis de construire modificatifs qui s'avèreraient nécessaires à la réalisation du projet, conformément aux dispositions d'urbanisme applicables, et dans les conditions stipulées à l'article 12-2 de la présente convention.
- 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 19 juillet 2016  
Et à \_\_\_\_\_  
Le \_\_\_\_\_

**LE PROMETTANT**  
Pour EIFFAGE IMMOBILIER,



**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

**JACQUES MANGON,**  
Vice-président de Bordeaux Métropole

18 JUIL. 2016

Enregistré à : POLE ENREGISTREMENT S.I.E. BORDEAUX CENTRE  
Le 05/08/2016 Bordereau n°2016/1 844 Case n°2  
Enregistrement : Exonéré Pénalités : Ext 12223  
Total liquidé : zéro euro  
Montant reçu : zéro euro  
L'Agent administratif des finances publiques

**Régis PRADINES**  
Agent Administratif Principal

## ANNEXES

DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES  
D'AQUITAINE - LIMOUSIN - POITOU - CHARENTES  
ET DU DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE  
DIRECTION DE LA GESTION PUBLIQUE  
DIVISION DOMAINE - BRIGADE D'ÉVALUATION  
208 Rue Fernand Audeguil  
33000 BORDEAUX CEDEX  
Baf :  
drfip33.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Fax : 05 56 00 13 51

Affaire suivie par Sylvie BAUDOIN  
Téléphone : 05 56 00 13 66  
Courriel :  
sylvie.baudoin2@dgfip.finances.gouv.fr

Chef de Brigade : Bruno BENEDETTO  
Téléphone : 05 56 00 13 60

Vos réf. : LM/MH/DBB/2016/1348



BORDEAUX MÉTROPOLE

21 JUIL. 2016

DIRECTION DU FONCIER

## AVIS DU DOMAINE

CESSIONS D'IMMEUBLES OU DE DROITS RÉELS IMMOBILIERS  
ARTICLES L. 3221-1, L. 3222-2, R. 3221-6 ET R. 3222-3 DU CODE GÉNÉRAL DE LA  
PROPRIÉTÉ DES PERSONNES PUBLIQUES  
ARTICLES L. 2241-1, L. 3213-2, L. 4221-4, L. 5211-37, L. 5722-3 ET  
R. 2241-2, R. 2313-2, R. 4221-2, R. 5211-13-1 ET R. 5722-2 DU CODE  
GÉNÉRAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

MONSIEUR LE PRÉSIDENT DE  
BORDEAUX MÉTROPOLE  
DIRECTION DU FONCIER  
ESPLANADE CHARLES DE GAULLE  
33076 BORDEAUX CEDEX

N° 2016-281V1877 CI 318... AV DE LA MARNE

1. Propriétaire : BORDEAUX MÉTROPOLE

2. Date de réception de la demande d'avis : le 03 juin 2016

3. Situation du bien : COMMUNE DE MERIGNAC

AVENUE DE LA MARNE - ÎLOT 3 - PAE DE LA GLACIÈRE

Cadastre	Contenance	Emprise cédée
CI 318	148 m <sup>2</sup>	119 m <sup>2</sup>
CI 320	383 m <sup>2</sup>	334 m <sup>2</sup>
CI 321	263 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
CI 322	263 m <sup>2</sup>	261 m <sup>2</sup>
CI 1072	681 m <sup>2</sup>	631 m <sup>2</sup>
CI 1086	15 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
CI 1089	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
CI 1092	134 m <sup>2</sup>	134 m <sup>2</sup>
CI 1098	139 m <sup>2</sup>	139 m <sup>2</sup>
CI 1103	23 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>
TOTAL	2 149 m <sup>2</sup>	1 956 m <sup>2</sup>

## 4. Description sommaire :

Emprise de terrain supportant maisons et commerces à démolir. Celle-ci est située, dans le PAE de la Glacière, face à la Place Gambetta, quartier Mondésir, à l'intersection de l'avenue de la Marne, de la rue de Béarn, de la rue Françoise Dolto et de la rue Georges Mandel.

La cession envisagée comprendrait :

- 74 logements destinés à l'accession,
- un local commercial d'environ 200 m<sup>2</sup> de surface utile destiné au relogement de la pharmacie de la Glacière actuellement en activité sur l'îlot,
- un parking semi-enterré comprenant 102 places de stationnements.

SDP envisagée : 3343 m<sup>2</sup>Prix du m<sup>2</sup> moyen SDP envisagé : 270 €

Montant de la transaction envisagée : 902 610 €

**5. Règles d'urbanisme applicables - Voies et réseaux divers :**

Au plan local d'urbanisme, le terrain est classé en zone U, La Glacière, secteur de projet.

**6. Situation locative : estimé libre**

**7. Conditions de la vente : amiable**

**8. Valeur vénale de l'immeuble ou du droit cédé :**

Prix unitaire moyen	SDP	Prix total
300 €	3 343 m <sup>2</sup>	1 002 900 €
Arrondi à		1 000 000 €

La présente estimation domaniale doit s'entendre hors taxes et droits d'enregistrement.

Marge de négociation : 10 %

**9. Durée de validité de l'avis : un an**

**10. Observations :**

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du service du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

S'agissant d'une cession de droits réels immobiliers, la collectivité conserve toute latitude pour vendre au mieux de ses intérêts.

La présente estimation est réalisée sous réserve des coûts éventuels liés à la présence d'amiante (Code de la Santé Publique art. L.1334-13 et R. 1334-15 à R. 334-29), de plomb (CSP : articles L. 1334-5 et L. 1334-6 – art R. 1334-10 à 1334-13 ; art L. 271-4 et R. 271-5 du code de la construction et de l'habitation), ou de termites et autres insectes xylophages (cf. code de la construction et de l'habitation art. L. 133-6 et R. 133-1 – R. 133-7 - art L.271-4 et R. 271-5.)

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n°78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction de la comptabilité publique.*

A BORDEAUX, le 20 juillet 2016

P/le Directeur Régional des Finances Publiques  
d'Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes  
et du département de la Gironde  
par délégation  
L'inspecteur des Finances Publiques, Sylvie BAUDOIN

