	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 23 septembre 2016	N° 2016-477

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 FETOUH, 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 LOTHAIRE, 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 VILLANOVE, 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 VILLANOVE
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

	Conseil du 23 septembre 2016	Délibération
	Direction générale Valorisation du territoire Direction du développement économique	N° 2016-477

Zone industrielle de Blanquefort - Vente d'un terrain de 185 313 m² à la société CASTEL - Décision - Autorisation

Madame Virginie CALMELS présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Bordeaux Métropole a été saisie par Monsieur Jean-Bernard CASTEL, directeur du site blanquefortais de CASTEL, dont le siège est sur la commune de Blanquefort, rue Georges Guynemer, qui désire acquérir un terrain d'environ 18,5 ha, rue de la Pérouse sur la zone industrielle de Blanquefort, afin d'y réaliser un nouveau programme industriel.

Le groupe CASTEL est une entreprise historique de la Métropole bordelaise, acteur de référence dans les domaines de la production, de l'embouteillage et de la commercialisation du vin.

CASTEL connaît aujourd'hui un surplus d'activité et souhaiterait pouvoir disposer d'un outil industriel capable de répondre à ses besoins et exemplaire en matière d'exploitation et de qualité environnementale. Ce projet, d'un investissement prévisionnel de près de 150 millions d'euros, qui prévoit le recrutement de 70 personnes pour atteindre un effectif d'environ 300 salariés d'ici 2019, constituerait le plus grand site d'embouteillage au monde et pourrait être une des vitrines du savoir-faire bordelais dans le domaine viticole.

Afin de répondre à une problématique actuelle et urgente en termes de stockage, CASTEL souhaite développer ce programme en deux phases successives, à savoir :

- la construction d'une base logistique de 34 000 m², ainsi que 794 m² de bureaux sur une emprise foncière d'environ 92 340 m² qui donnera lieu au dépôt d'un premier permis de construire en juillet 2016,
- une seconde tranche sur une emprise de 92 973 m², correspondant au cœur du projet industriel de CASTEL, pour la réalisation du bâtiment de production (14 à 16 lignes d'embouteillage - 24 500 m²), le bâtiment utilitaires/laboratoire (17 000 m²) et les 2^{ème} et 3^{ème} tranches du pool tertiaire (3 500 m² au total). Ces réalisations sont programmées dans un délai de 24 mois maximum après le premier permis de construire.

Les ventes de ces deux emprises s'effectueront sur la base de 33 € HT le m², conformément à l'avis de France Domaine en date du 02 octobre 2015 (*Communiqué n° 2015-056V2171*).

Afin de concrétiser l'engagement du groupe CASTEL, Monsieur Jean-Bernard CASTEL a signé une convention de cession, laquelle précise que :

- pour le terrain constituant l'emprise de la 1ère phase, la vente se réalisera au prix de trois millions six cent cinquante-six mille six cent soixante-quatre euros (3.656.664 €) dont six cent neuf mille quatre cent quarante quatre euros (609.444 €) de TVA sur le prix total, payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente, laquelle interviendra au plus tard le 31 mars 2017 pour le terrain formant la première emprise,
- pour le terrain constituant l'emprise de la 2ème phase, la vente se réalisera moyennant le prix de trois millions six cent quatre-vingt-un mille sept cent trente euros et quatre-vingts centimes (3.681.730,80 €) dont six cent treize mille six cent vingt et un euros et quatre-vingts centimes (613.621,80 €) de TVA sur le prix total, payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente. Cette dernière devra intervenir au plus tard deux ans après la signature de l'acte authentique de vente du terrain formant l'emprise de la phase 1 pour le terrain formant l'emprise de la phase 2.

En outre, il est expressément convenu concernant le terrain de la deuxième phase que, compte tenu du délai demandé par l'acquéreur pour son acquisition définitive, ce prix sera majoré de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (l'INSEE), l'indice de base devant être le dernier publié le jour de la signature de l'acte authentique de vente de l'emprise de la première phase et l'indice de comparaison le dernier connu au jour de la signature de l'acte authentique de l'emprise de terrain correspondant à la 2^{ème} phase.

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 et notamment son article L5217-2,

VU le Code de l'urbanisme,

VU le Plan local d'urbanisme,

VU la convention de cession signée par le groupe CASTEL,

VU le communiqué n° 2015-056V2171 des services de France Domaine,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT l'intérêt d'accompagner un acteur important de la filière viti-vinicole dans le redéploiement de ses activités sur la zone industrielle de Blanquefort,

DECIDE

Article 1 :

de céder un premier terrain de près de 92 340 m² environ à détacher de la parcelle cadastrée AV59, situé sur la commune de Blanquefort, au groupe CASTEL ou à toute personne physique ou morale pouvant se substituer à elle, pour un prix de trois millions six cent cinquante-six mille six cent soixante-quatre euros (3.656.664 €) dont six cent neuf mille quatre cent quarante quatre euros (609.444 €) de TVA sur le prix total, payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente, laquelle interviendra au plus tard le 31 mars 2017 pour le terrain formant la première emprise,

Article 2 :

de céder un deuxième terrain de près de 92 973 m² environ à détacher des parcelles cadastrées AT 184, 185, 256 et AV 7, 8, 9, 10, 50, 59 et 64, situé sur la commune de Blanquefort, au groupe CASTEL ou à toute personne physique ou morale pouvant se substituer à elle, pour un prix de trois millions six cent quatre-vingt-un mille sept cent trente euros et quatre-vingts centimes (3.681.730,80 €) dont six cent treize mille six cent vingt et un euros et quatre-vingts centimes (613.621,80 €) de TVA sur le prix total, payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente. Cette dernière devra intervenir au plus tard deux ans après la signature de l'acte authentique de vente du terrain formant l'emprise de la phase 1 pour le terrain formant l'emprise de la phase 2,

Article 3 :

d'autoriser Monsieur le Président à signer les actes authentiques de vente ainsi que toutes les conventions et tous les documents s'y rapportant éventuellement,

Article 4 :

d'inscrire le montant de la recette au budget de l'exercice concerné lors de sa perception au chapitre 77, article 775, fonction 61.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Abstention : Monsieur PADIE;

Contre : Madame BOUTHEAU, Madame CASSOU-SCHOTTE, Monsieur CHAUSSET, Monsieur HURMIC, Monsieur JOANDET, Monsieur ROSSIGNOL-PUECH

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

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 6 OCTOBRE 2016	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 6 OCTOBRE 2016	la Vice-présidente,
	 Madame Virginie CALMELS

CONVENTION **ENTRE LE GROUPE CASTEL** **ET BORDEAUX METROPOLE**

PARTIES AUX PRESENTES

PROMETTANT - ACQUEREUR

1/ La société dénommée "S.I.A. NEGOCE - SVF", société anonyme au capital de 523.938,24 € ayant son siège social à BLANQUEFORT (33290), 24 rue Georges Guynemer, identifiée sous le n° SIREN 651 621 013 et immatriculée au RCS BORDEAUX.

Représentée par Monsieur Olivier MARC, Administrateur, spécialement habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil d'administration du 25 juillet 2016 dont une copie du procès-verbal est ci-annexée (**Annexe 1**).

Dénommée ci-après le PROMETTANT ou l'ACQUEREUR,

Ayant pour notaire Me BREYNE, notaire à BORDEAUX

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 BORDEAUX METROPOLE.

BENEFICIAIRE - VENDEUR

2/ BORDEAUX METROPOLE, établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre relevant de la catégorie des métropoles, par transformation de la Communauté 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 (Gironde) Esplanade Charles de Gaulle, identifié sous le numéro SIREN 243 300 316 et non immatriculé au registre du commerce et des sociétés.

Représentée par Monsieur Jacques MANGON, Vice-Président de BORDEAUX METROPOLE, domicilié en cette qualité à BORDEAUX (Gironde), Esplanade Charles-de-Gaulle, agissant en vertu de l'arrêté N°2015 / 538 du Président de BORDEAUX METROPOLE en date du 19 mars 2015

Dénommée ci-après le BENEFICIAIRE ou le VENDEUR.

Ayant pour notaire Me BUGEAUD, notaire à BLANQUEFORT

Préalablement les parties ont exposé ce qui suit :

7

EXPOSÉ

BORDEAUX METROPOLE est propriétaire dans la Zone Industrielle de la commune de BLANQUEFORT, secteur ECOPARC, rue du Berdaca, rue Saint Exupery et rue de la Pérouse, lieudits "Les Pasdouens Nord" et "Gaulac" d'un vaste terrain cadastré section AV n°s 7/8/9/10/59/64/67 et section AS n°s 233/239.

BORDEAUX METROPOLE a été saisie par le groupe CASTEL d'une demande d'acquisition d'une surface d'environ 18,5 ha issue de ce terrain afin d'y réaliser un tout nouveau programme industriel, lequel viendrait remplacer leur actuel site de BLANQUEFORT.

Le terrain concerné est traversé d'Est en Ouest, à peu près en son milieu, par le ruisseau Peybois dont il est envisagé de dévier le cours au Nord dudit terrain.

Une partie du terrain est actuellement situé en zone rouge du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé en 2005. Des investigations effectuées entre 2011 et 2013 par la direction de la Nature de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, devenue BORDEAUX METROPOLE, ont mis en évidence la présence de zones humides sur le secteur.

Le terrain est actuellement occupé par une plateforme nue avec un revêtement de type concassé calcaire.

Le projet du groupe CASTEL consiste en la construction globale d'environ 100 000 m², comprenant environ 75 000 m² d'usine, 3 500 m² de bureaux, 20 000 m² de stockage/manutention et une surface de parking extérieure équivalent à environ 300 places. Sa réalisation s'effectuerait en deux phases :

- ⇒ La première phase, sur une emprise foncière d'environ 92 340 m² destinée à la construction d'une base logistique de 34 000 m² ainsi que 794 m² de bureaux
- ⇒ La seconde phase, sur une emprise foncière d'environ 92 973 m², correspondant au cœur du projet industriel de CASTEL, pour la réalisation du bâtiment de production (14 à 16 lignes d'embouteillage – 24 500 m²), le bâtiment des matières sèches (17 000 m²) et les 2^{ème} et 3^{ème} tranches du pool tertiaire (3 500 m² au total). Ces réalisations sont programmées dans un délai de 24 mois maximum après l'obtention du permis de construire de la première phase.

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.

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 également qu'il n'a pas la qualité de professionnel de l'immobilier et que toutefois il a celle 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 sont convenus ce qui suit :

Table des matières

PREMIERE PARTIE	
Article 1 : PROMESSE UNILATÉRALE D'ACHAT	
Article 2 : DESIGNATION DE L'IMMEUBLE	
2.1 Bornage.....	
2.2 Superficie	
2.3 Informations relatives à l'immeuble	
A/ Raccordement de l'immeuble aux réseaux.....	
B/ Etat parasitaire	
1/ Article L133-1 du Code de la Construction et de l'habitation.....	
2/ Certificat parasitaire	
C/ Etat des risques naturels et technologiques	
D/ Environnement	
E/ Risques archéologiques	
F/ Mines	
G/ Qualité des sols.....	
H/ Urbanisme – Projet de construction – d'aménagement.....	
2.4 Charges et conditions de la promesse.....	
A/ Etat et contenance.....	
B/ Servitudes	
C/ Contribution – Taxes – Quotes-parts	

D/ Assurances.....	
E/ Frais	
Article 3 : DROIT DE PROPRIÉTÉ – EFFET RELATIF	
Article 4 : PROPRIÉTÉ – JOUISSANCE	
Article 5 : DÉCLARATION FISCALE.....	
Article 6 : PRIX DE LA VENTE ÉVENTUELLE	
Article 7 : DURÉE ET MODE DE REALISATION DE LA PROMESSE – DELAI	
7.1 Délai de réalisation	
7.2 Mode de réalisation	
Article 8 : DECHEANCE	
DEUXIEME PARTIE	
Article 9 : VENTE CONDITIONNELLE	
Article 10 : FORME DE REALISATION DE LA VENTE.....	
Article 11 : CONDITIONS DE LA VENTE EVENTUELLE	
11.1 Conditions générales	
11.2 Conditions suspensives	
A/ Au profit du PROMETTANT devenu ACQUEREUR.....	
B/ Au profit du BENEFICIAIRE devenu VENDEUR	
Article 12 : OBLIGATIONS PARTICULIERES (si la vente se réalise).....	
12.1 Obligations du BENEFICIAIRE/VENDEUR	
12.2 Obligations du PROMETTANT/ACQUEREUR.....	
A/ Affectation.....	
B/ Paiement du prix – Exécution des conditions de la vente.....	
Article 13 : SANCTIONS	
Article 14 : EXECUTION FORCEE – CLAUSE PENALE.....	
14.1 Exécution forcée	
14.2 Clause pénale.....	
Article 15 : DEPÔT DE GARANTIE	
Article 16 : FACULTE DE MISE A DISPOSITION	
Article 17 : DISPOSITIONS DIVERSES	
17.1 Déclarations fiscales – Plus-values	
17.2 Mandat.....	
17.3 Affirmation de sincérité	

17.4 Élection de domicile.....	
17.5 Autorisations diverses.....	
17.6 Frais.....	

PREMIERE PARTIE

Article 1. PROMESSE UNILATÉRALE D'ACHAT

Par ces présentes, le PROMETTANT, en s'obligeant, promet d'acquérir et par suite confère d'une manière ferme et définitive au BÉNÉFICIAIRE, la faculté d'accepter si bon lui semble la promesse qui lui est faite, aux conditions et délais ci-après fixés, les biens dont la désignation suit, ci-après identifiés sous le terme IMMEUBLE, que le PROMETTANT déclare bien connaître pour les avoir vus et visités plusieurs fois en détail, dans le but des présentes.

Le BÉNÉFICIAIRE prend acte de la présente promesse d'achat en tant que promesse qui lui est faite, se réservant la faculté d'en demander ou non la réalisation, selon que le Conseil de BORDEAUX METROPOLE en avisera.

Article 2. DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

L'IMMEUBLE objet de la présente promesse d'achat consiste en :

Une parcelle de terrain nu d'une surface approximative de 18ha 53a 13ca située dans la Zone Industrielle de la commune de BLANQUEFORT, secteur ECOPARC, rue du Berdaca, rue Saint Exupery et rue de la Pérouse, lieudits "Les Pasdouens Nord" et "Gaulac", à détacher d'un plus vaste terrain cadastré section AV n°s 7/8/9/10/59/64/67 et section AS n°s 233/239.

Etant précisé:

- que la partie Sud du terrain, d'une surface d'environ 92.340 m2 constituera la 1ère phase
- et que la partie Nord du terrain, d'une surface d'environ 92.973 m2 constituera la 2ème phase.

Ce terrain est actuellement occupé par une plateforme nue avec un revêtement de type concassé calcaire.

Le document d'arpentage est en cours d'établissement à la charge et aux frais du BÉNÉFICIAIRE.

Ce terrain présente la caractéristique particulière suivante :

Il est ici précisé que le terrain objet de la présente convention a fait l'objet d'investigations complémentaires par la Direction de la Nature de la Communauté urbaine de Bordeaux (désormais Bordeaux Métropole) concernant l'identification et la localisation de zones humides. Cet inventaire réalisé entre 2011 et 2013 avait mis en évidence la présence de zones humides sur le secteur. Des investigations complémentaires, sur des surfaces non prospectées (remblais issus du projet First Solar) par le bureau d'études, devaient être menées par le porteur de projet.

07

2.1 Bornage

Le BENEFCIAIRE déclare que le descriptif ci-dessus ne résulte pas d'un bornage mais d'un plan de cession dressé par les services métropolitains dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes (**Annexe n°2**).

2.2 Superficie

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

2.3 Informations particulières relatives à l'immeuble

A / Raccordement de l'immeuble aux réseaux

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

B / Etat parasitaire

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

L'immeuble est situé dans un secteur délimité par délibération du 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 (**Annexe n°3**).

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

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

C/ Etat des risques naturels, 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 prévisibles, prescrit ou approuvé.

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 de retrait gonflement des argiles (**Annexe n°5**).

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

D/ Environnement

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

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

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

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

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

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

De plus, au titre de son obligation d'information, le BENEFICIAIRE précise d'une part, qu'une évaluation de la qualité environnementale des sols a été réalisée le 13/09/2009, par un expert dûment désigné par lui, dont les conclusions demeurent ci-annexées (**Annexe n° 6**), laquelle a été poursuivie sur la partie Est par l'étude réalisée le 09/02/2010 par le bureau d'études IPL.

Également, une évaluation complémentaire de la qualité environnementale des sols sur les parcelles A7, A8, A9, A10 (partielle) a été réalisée par le bureau d'études ArcaGée le 23/10/2015 (**Annexe n°7**).

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 BENEFICIAIRE.

E / Risques archéologiques

Le PROMETTANT reconnaît avoir été spécialement informé des dispositions de l'article 18-1 inséré par la loi du 17 janvier 2001 dans la loi du 27 septembre 1941 qui modifie l'article 552 du code civil. Désormais, les vestiges archéologiques ou historiques immobiliers découverts dans son terrain, enterrés ou dressés hors sol, sont présumés appartenir à l'État, qu'ils aient été connus à la suite de fouilles surveillées par l'État, exécutées par l'État, préventives, ou découverts fortuitement.

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

Le PROMETTANT reconnaît également avoir été informé :

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

F / Mines

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

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

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

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

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

"Dans un contrat de mutation immobilière conclu, après le 17 juillet 1994, avec une

collectivité territoriale ou avec une personne physique non professionnelle, toute clause exonérant l'exploitant de la responsabilité des dommages liés à son activité minière est frappée de nullité d'ordre public."

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

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

Un sinistre minier se définit, au sens du présent article, comme un affaissement ou un accident 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.

G / Qualité du sol

Le BENEFICIAIRE déclare ne pas avoir fait réaliser d'étude géotechnique 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.

Il est ici précisé que le terrain objet de la présente convention a fait l'objet d'investigations complémentaires par la Direction de la Nature de la Communauté urbaine de Bordeaux (désormais Bordeaux Métropole) concernant l'identification et la localisation de zones humides. Cet inventaire réalisé entre 2011 et 2013 avait mis en évidence la présence de zones humides sur le secteur.

L'étude portant sur la localisation des zones humides réalisée en 2013 par GERE/SOLENVIE est ci-annexée (**annexe n° 8**)

H/ Urbanisme – Projet de construction / d'aménagement

Le PROMETTANT déclare avoir formulé son offre auprès du BENEFICIAIRE, en s'assurant de la possibilité de réaliser son projet, sous réserve bien entendu, de l'absence de contraintes complémentaires législatives ou réglementaires qui pourraient survenir, ou des prescriptions qui pourraient lui être imposées par les autorisations d'urbanisme qui lui seront délivrées, ou qui seront délivrées à ses ayants-droit ou ayants-cause

2.4 Charges et conditions de la promesse

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

A / Etat - contenance

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

De même, le PROMETTANT ne sera pas garanti en raison des mitoyennetés ou non mitoyennetés ou encore erreur dans la désignation, la consistance ou la contenance, toute différence qui pourrait exister entre la contenance réelle et celle sus indiquée, en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte du PROMETTANT. Il ne sera pas non plus garanti à raison de l'état du sol et du sous-sol, à raison de fouilles, excavations qui auraient pu être pratiquées, de l'état des constructions éventuellement existantes, de toutes atteintes pouvant résulter de la présence de termites et autres insectes xylophages ou autres parasites du bois, 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 assujéti, sans exception ni réserve, étant précisé à ce sujet que la taxe foncière, et éventuellement la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et les frais de rôle pourront se répartir à la demande du BENEFICIAIRE prorata temporis entre PROMETTANT et BENEFICIAIRE ; dès à présent le PROMETTANT s'engage (quand bien même il pourrait lui-même prétendre à une exonération) à rembourser à première demande du BENEFICIAIRE la fraction lui incombant, même si l'avertissement est établi au nom du BENEFICIAIRE. Il est convenu que ce remboursement aura lieu sur présentation de l'avis de recouvrement de la taxe foncière de l'année en cours.

D / Assurances

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

E / Frais

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

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

Article 3. DROIT DE PROPRIÉTÉ – EFFET RELATIF

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

Article 4. PROPRIÉTÉ – JOUISSANCE

Le transfert de propriété de chaque fraction de l'IMMEUBLE aura lieu le jour de la signature des actes authentiques pouvant réitérer la présente convention.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, chacune des fractions de 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 construction de bâtiments destinés au groupe CASTEL, acteur de référence reconnu dans les domaines de la production, de l'embouteillage et de la commercialisation du vin.

Article 6. PRIX DE LA VENTE ÉVENTUELLE

La vente, si elle se réalise aura lieu:

- Pour le terrain constituant l'emprise de la 1ère phase, moyennant le prix de TROIS MILLIONS QUARANTE SEPT MILLE DEUX CENT VINGT EUROS (3.047.220 €) HORS TVA , soit un prix TTC de TROIS MILLIONS SIX CENT CINQUANTE SIX MILLE SIX CENT SOIXANTE QUATRE EUROS (3.656.664 €), payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

- pour le terrain constituant l'emprise de la 2ème phase, moyennant le prix de TROIS MILLIONS SOIXANTE HUIT MILLE CENT NEUF EUROS (3.068.109 €), hors TVA, soit un prix TTC de TROIS MILLIONS SIX CENT QUATRE VINGT UN MILLE SEPT CENT TRENTE EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES (3.681.730,80 €) payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Ces prix ont été fixés sur la base de TRENTE TROIS EUROS (33 €) HORS TVA le m2, et pourront varier en fonction de la surface définitive telle qu'elle résultera du document d'arpentage.

En outre, il est expressément convenu concernant le terrain de la deuxième phase que, compte tenu du délai demandé par l'Acquéreur pour son acquisition définitive, ce prix variera en fonction de la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE , l'indice de base devant être le dernier publié le jour de la signature de l'acte authentique de vente de l'emprise de la 1ere phase et l'indice de comparaison le dernier connu au jour de la signature de l'acte authentique de l'emprise de terrain correspondant à la 2ème phase.

Article 7. DURÉE ET MODE DE RÉALISATION DE LA PROMESSE – DÉLAI

7.1 Délai de réalisation

La réalisation de la présente promesse d'achat aura lieu par l'effet de la levée d'option faite par le BENEFCIAIRE au plus tard le 31 octobre 2016.

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

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

7.2 Mode de réalisation

L'exercice de la levée d'option par le BENEFCIAIRE sera matérialisée par l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception signée par son représentant, au PROMETTANT devenu ACQUEREUR, lettre contenant la décision de vendre prise par le Conseil de 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 de l'emprise de terrain de chaque phase 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 après réception par le PROMETTANT devenu ACQUEREUR des pièces matérialisant la levée d'option exercée par le BENEFICIAIRE devenu VENDEUR, dans les formes précédemment énoncées.

La signature de l'acte authentique devra intervenir :

- au plus tard le 31 mars 2017 pour la partie de terrain formant l'emprise de la phase 1 susvisée.

- au plus tard deux ans après la signature de l'acte authentique de vente du terrain formant l'emprise de la phase 1 pour le terrain formant l'emprise de la phase 2

Article 11. CONDITIONS DE LA VENTE ÉVENTUELLE

11.1 Conditions Générales

A / 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.

B / 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.

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 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 énoncée ne trouvera pas à s'appliquer.

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

BORDEAUX METROPOLE
Direction générale Valorisation du Territoire
DGA Développement
Direction du Développement Économique
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.

C / CONDITIONS PARTICULIERES

Nature des sols

- L'Acquéreur reconnaît avoir été parfaitement informé de la présence de remblais sur le terrain et de toutes les conséquences liées à cette présence.

Il déclare en faire son affaire personnelle sans recours de quelque nature qu'elle soit contre le Vendeur.

- BORDEAUX METROPOLE autorise le PROMETTANT à stocker les remblais réalisés sur le terrain objet de la première phase, sur le terrain d'emprise de la deuxième phase.

De même, l'acquéreur fera son affaire personnelle des éventuels dégâts qui pourraient être occasionnés par la présence de gens du voyage ainsi que des remblais réalisés de son chef sur le terrain d'emprise de la deuxième phase.

Servitudes

En cas de réalisation de la vente, le VENDEUR constituera au profit de l'ACQUEREUR les servitudes suivantes :

- servitude de rejet des eaux pluviales des bâtiments édifiés, dans le lac de Padouens

La convention est conclue sous la condition que BORDEAUX METROPOLE autorise SIA NEGOCE SVF à procéder, dans le respect de la législation de la loi sur l'eau, au rejet des eaux pluviales des bâtiments édifiés dans le lac de Padouens : à cet effet, une servitude de canalisation de rejet des eaux pluviales sera créée. Un plan sera établi pour matérialiser lesdites canalisations.

Rappel : le rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou le sous-sol, et si la surface du plan d'eau ou de l'étang augmentée de celle de la zone de rejet est supérieure ou égale à vingt hectares, il y a lieu à autorisation ; si elle est inférieure il y a lieu à déclaration.

- Autorisation par le propriétaire dudit lac, d'un droit de puisage dans le lac de Padouens, dans la limite de 300 m³/jour

En contrepartie du rejet des eaux pluviales susvisées, BORDEAUX METROPOLE autorisera un droit de puisage limité à 300m³/jour au profit SIA NEGOCE SVF.

- Servitude de prospect – de vue

Afin de sauvegarder le point de vue du fonds dominant sur le lac, depuis les futurs bureaux à édifier, le propriétaire du fonds servant s'interdit, à titre de servitude réelle et perpétuelle, au seul profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires successifs, d'effectuer aucune construction ni clôture ni plantation, sauf des plantations dont la hauteur est limitée à 1 mètre.

Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs ladite végétation afin que celle-ci ne dépasse pas 1 mètre.

Ladite servitude est matérialisée sur un plan demeuré annexé (**annexe n° 9**).

11.2 Conditions suspensives

A/ Au profit de l'ACQUEREUR

Urbanisme

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

En conséquence, et comme conditions déterminantes des présentes, sans lesquelles l'ACQUEREUR n'aurait pas contracté, la convention devenue synallagmatique sera soumise aux conditions suspensives suivantes :

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

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

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance l'IMMEUBLE n'est grevé d'aucune servitude d'urbanisme de nature à déprécier significativement la valeur de l'IMMEUBLE. Cette déclaration est faite sans aucune garantie et si contre toute attente, les renseignements d'urbanisme délivrés révélaient de telles servitudes, l'ACQUÉREUR aura la faculté de renoncer à la réalisation de la présente convention.

Permis de construire

TERRAIN D'EMPRISE DE LA PHASE 1

§1 - Qu'il soit délivré à l'ACQUEREUR, un permis de construire conforme aux règles d'urbanisme en vigueur dans la zone considérée, et permettant au groupe CASTEL d'édifier les ouvrages et constructions envisagées sur l'emprise de terrain de la phase 1.

L'ACQUEREUR déclare avoir déposé son dossier de demande de permis de construire conforme au projet ci-dessus défini, auprès des services instructeurs de la Ville de Blanquefort le 18 juillet 2016 ainsi qu'il résulte du récépissé demeuré ci-annexé (**annexe n° 10**)

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

Une fois le permis obtenu, l'ACQUÉREUR s'oblige, à :

- afficher réglementairement sur le terrain, les permis obtenus, dans les huit (8) jours ouvrés de la réception de la notification de chaque arrêté de permis qui lui sera faite par l'autorité compétente,

- à en faire constater l'affichage sur le terrain par exploit d'huissier de justice, une première fois huit (8) jours ouvrés du premier jour de cet affichage, une deuxième fois un mois après le premier constat d'affichage,
- et à en justifier au VENDEUR par la production d'une copie des seconds originaux des exploits de l'huissier mandaté par l'ACQUÉREUR à ses frais à cet effet, à la première demande.

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

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

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

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

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

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

TERRAIN D'EMPRISE DE LA PHASE 2

§1 - Qu'il soit délivré à l'ACQUEREUR, un permis de construire conforme aux règles d'urbanisme en vigueur dans la zone considérée, et permettant au groupe CASTEL d'édifier les ouvrages et constructions envisagées sur l'emprise de terrain de la phase 2.

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

L'ACQUEREUR s'engage :

- à procéder aux démarches administratives conformes au projet ci-dessus défini, et notamment :

. déposer le dossier Loi sur l'eau nécessaire à l'autorisation du dévoiement du ruisseau Peybois au plus tard le 30 avril 2017

. au dépôt du permis de construire auprès des services instructeurs de la Ville de Blanquefort au plus tard le 30 juin 2018

Et à en justifier au VENDEUR dans les plus brefs délais.

A défaut pour l'ACQUEREUR d'avoir justifié de ses démarches au VENDEUR dans le délai ci-dessus, le VENDEUR pourra considérer, si bon lui semble, la vente du terrain de la phase 2 comme caduque, sans préjudice des indemnités prévues ci-après.

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

Une fois le permis obtenu, l'ACQUÉREUR s'oblige, à :

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

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

A défaut pour l'ACQUÉREUR d'avoir procédé à l'affichage et d'en avoir justifié au VENDEUR de l'affichage du permis aux dates prévues ci-dessus, le VENDEUR pourrait considérer, si bon lui semble, les présentes comme caduques, en tant qu'elles concernent le terrain de la phase2.

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

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

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

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

Archéologie

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

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.

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.

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'acquérir. Il devra être effectué au plus tard le jour de la date la plus tardive prévue ci-dessous pour la signature de l'acte authentique.

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

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

Cette condition suspensive est une condition essentielle et déterminante du consentement du VENDEUR qui n'aurait pas contracté en l'absence de celle-ci. L'ACQUÉREUR déclare avoir été parfaitement informé de la rigueur des conséquences en cas de non réalisation de cette condition.

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

Délai de réalisation des conditions suspensives

Les conditions suspensives devront être réalisées au plus tard 1 mois avant la réitération par acte authentique de l'acquisition du terrain de chaque phase.

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

BORDEAUX METROPOLE 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 :

La réalisation par l'ACQUEREUR d'un bâtiment à vocation industrielle destiné à accueillir le système productif de l'entreprise et son administration.

Pour la réalisation de ce projet l'ACQUEREUR devra procéder à ses frais au dévoiement du ruisseau Peybois au Nord de l'emprise qu'il projette d'acquérir et non sur le surplus conservé par le VENDEUR.

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 12.3 Calendrier de réalisation du projet

En vue de la réalisation des présentes, le VENDEUR et l'ACQUEREUR s'engagent à respecter le calendrier suivant :

Nature de l'évènement	Date la plus tardive de réalisation
Dépôt permis de construire phase 1	18 juillet 2016
Levée d'option par le BENEFICIAIRE	31 octobre 2016
Signature acte authentique phase 1	31 mars 2017
Début des démarches administratives de la phase 2	30 avril 2017
Dépôt permis de construire phase 2	30 juin 2018
Signature acte authentique phase 2	31 mars 2019

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 la résolution de la vente dans les conditions prévues ci-dessous mentionnées :

- 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.

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

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

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

- En cas de réalisation de toutes les prescriptions, engagements et obligations à la charge de l'ACQUEREUR dans les délais prévus aux présentes les signatures des actes authentiques de ventes doivent intervenir au plus tard aux dates prévus ci-dessus pour chaque phase.

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. INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Les parties conviennent que la vente conditionnelle ne comportera aucune indemnité d'immobilisation jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente du terrain de la phase 1.

Toutefois, en cas de réalisation par acte authentique de la vente du terrain constituant l'emprise de la phase 1, l'ACQUEREUR s'oblige à verser en l'office notarial de BLANQUEFORT, 12 rue Tastet Girard, notaire de BORDEAUX METROPOLE, qui en sera constitué séquestre, une somme égale à 10 % du prix de base hors TVA (33 € par m²) de vente du terrain de la phase 2.

Etant précisé que le versement de cette somme pourra être remplacé, au gré du seul ACQUEREUR, par la remise de la caution d'un établissement bancaire, s'engageant à verser ladite somme dans l'un ou l'autre des cas ci-après.

Le versement de ladite somme ou la remise de la caution devra être effectué impérativement concomitamment avec la signature de l'acte authentique d'acquisition du terrain de la phase 1.

En cas de versement de la somme, il est expressément convenu que :

- Si la vente se réalise, cette somme s'imputera sur le financement de l'opération.
- En cas de non réalisation de l'une des conditions suspensives spécifiques à la vente du terrain de la phase 2, elle sera restituée à l'ACQUEREUR
- La somme convenue à titre d'indemnité d'immobilisation sera versée au Vendeur dans l'un ou l'autre des cas suivants :
 - . à défaut par l'Acquéreur de justification du dépôt de sa demande de permis de construire dans le délai convenu
 - . à défaut par l'Acquéreur de justification de l'affichage du permis de construire dans le délai convenu
 - . à défaut par l'Acquéreur de signature de l'acte authentique de vente dans le délai convenu, les conditions suspensives stipulées dans son intérêt étant réalisées.

Toutefois, conformément à l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne peut remettre les fonds à l'une ou l'autre des parties que du consentement de toutes les parties ou en

exécution d'une décision judiciaire devenue définitive.

Si le refus de signer l'acte authentique provient du VENDEUR, la ou les conditions suspensives stipulées dans son intérêt étant réalisées, l'ACQUEREUR peut, s'il ne poursuit pas le VENDEUR en exécution forcée, obtenir la restitution de la somme versée.

Article 16. FACULTÉ DE MISE A DISPOSITION

Une autorisation de prise de possession anticipée du terrain de chaque phase, (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 HT 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 Élection de domicile

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

17.5 Frais

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

7

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 sur vingt-six pages, dont un pour l'enregistrement

A BLANQUEFORT

Le 29 juillet 2016 pour le PROMETTANT

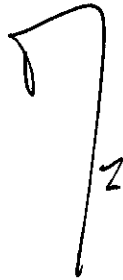
Et à BORDEAUX

Le

pour le BENEFICIAIRE

LE PROMETTANT

Pour S.I.A. NEGOCE - SVF



LE BÉNÉFICIAIRE

Pour BORDEAUX METROPOLE

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