	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 17 février 2017	N° 2017-96

Convocation du 10 février 2017

Aujourd'hui vendredi 17 février 2017 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. Dominique ALCALA, M. Alain ANZIANI, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Patrick BOBET, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Christine BOST, Mme Isabelle BOUDINEAU, 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. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, M. Max COLES, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Alain DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, 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, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARCH, M. Michel HERITIE, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Martine JARDINE, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, M. Alain JUPPE, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, Mme Conchita LACUEY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Eric MARTIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Arielle PIAZZA, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Kévin SUBRENAT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, Mme Anne WALRYCK, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:


M. Alain SILVESTRE à Mme Brigitte COLLET
M. Michel POIGNONEC à Mme Anne-Marie LEMAIRE
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
M. Patrick PUJOL à Mme Anne-Lise JACQUET
Mme Agnès VERSEPUY à M. Michel DUCHENE
Mme Brigitte TERRAZA à Mme Véronique FERREIRA
Mme Léna BEAULIEU à M. Max GUICHARD
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Nicolas FLORIAN
Mme Chantal CHABBAT à M. Guillaume GARRIGUES
M. Jean-Louis DAVID à Mme Florence FORZY-RAFFARD
Mme Laurence DESSERTINE à M. Stéphan DELAUX
M. Bernard LE ROUX à M. Thierry TRIJOULET
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Emmanuelle CUNY
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Eric MARTIN
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET
Mme Gladys THIEBAULT à M. Benoît RAUTUREAU

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Philippe FRAILE-MARTIN à Mme Nathalie DELATTRE jusqu'à 10h30
M. Jacques GUICHOUX à Mme Andréa KISS à partir de 11h25
M. Michel HERITIE à M. TURON à partir de 11h30
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Cécile BARRIERE jusqu'à 10h10
Mme Arielle PIAZZA à M. Yohan DAVID à partir de 11h15
Mme Dominique POUSTYNNIKOFF à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 10h30
M. Franck RAYNAL à M. Michel LABARDIN à partir de 11h25
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI à partir de 11h25
M. Fabien ROBERT à M. Marik FETOUH jusqu'à 10h55

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 17 février 2017	Délibération
	Direction générale des Territoires Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Ouest	N° 2017-96

MERIGNAC - Zone d'aménagement concerté (ZAC) "centre-ville" - cession des emprises de l'îlot 2 à Bordeaux Métropole aménagement (BMA) - Décision - Autorisation

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Par délibération n° 2006/0755 du 27 octobre 2006, le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création/réalisation de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) «centre-ville » de Mérignac, et a confié son aménagement à Bordeaux Métropole aménagement (BMA) lors de sa séance du 23 novembre 2007. Le traité de concession a été signé entre la Communauté urbaine de Bordeaux et l'aménageur le 21 janvier 2008.

Les études menées sur le secteur ont permis de définir un programme de construction comprenant 4 îlots et développant au total une Surface hors œuvre nette (SHON) de 28 180 m². L'îlot 2, situé au nord de la ZAC, propose un programme de 11 474 m² Surface de plancher (SdP) répartis comme tel :

- 111 logements (7 903 m² SdP) dont 22 logements sociaux conventionnés Prêts locatifs à usage social (PLUS) et 89 logements en accession libre,
- 3 571 m² SdP dédiés à un centre commercial constitué d'une moyenne surface et de 18 cellules,
- 179 places de stationnement voitures et emplacements vélos.

Le permis de construire déposé par Bordeaux Métropole aménagement en mairie a été délivré le 20 avril 2015.

Cet îlot stratégique situé au cœur de l'aménagement de la ZAC « centre-ville » de Mérignac revêt un rôle fondamental dans le processus de renouvellement urbain. Il est à la croisée des espaces publics structurants de la Place Charles de Gaulle et des futurs espaces piétons de la ZAC.

Dans la continuité des objectifs de redynamisation du centre ville, ce projet vient renforcer les fonctions de centralités urbaines résidentielles et commerciales qui animent le cœur de ville. L'îlot offre un équilibre entre bâti, espaces publics et paysage avec un épannelage constituant à la fois des fronts urbains sur les espaces publics mais également la composition d'îlots compacts tournés vers un cœur paysager. Ainsi, l'îlot 2 se raccorde au tissu existant avec des séquences variant du R+1 au R+4.

L'assiette de cet îlot 2, d'une superficie totale de 6 023 m² appartient aujourd'hui d'une part à l'aménageur, et d'autre part à Bordeaux Métropole, cette emprise métropolitaine doit être cédée à l'aménageur BMA.

Conformément à ses missions précisées dans le traité de concession, la société BMA cèdera ensuite cette emprise à l'opérateur qui sera retenu suite à la consultation d'opérateurs.

En application de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme, cette vente fera l'objet d'un cahier des charges de cession rédigé par BMA en lien avec Bordeaux Métropole et fixant un certain nombre de contraintes relatives à la construction dans le périmètre de la ZAC.

Aussi, il est proposé la cession des parcelles BV 3p (826 m²), BV 598p (209 m²), BV 780p (596 m²), un lot de copropriété issu de la parcelle BV7 ainsi que 198 m² déclassés du domaine public par arrêté communautaire n° 2007/1029 du 30 mai 2007 à l'aménageur BMA au prix de 884 776,60 € TTC dont 71 488 € de TVA.

France Domaine devenu Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE), dans son avis du 6 janvier 2017 a estimé la valeur vénale de cet immeuble à 820 000 € HT. Or, conformément à la délibération n° 2007/0451 de juin 2007 encadrant la conduite des opérations d'aménagement, la cession des terrains métropolitains à l'aménageur intervient à la valeur vénale des terrains à la date d'approbation du dossier de création/réalisation de la ZAC, soit 813 289 € HT pour la part des terrains constitutifs de l'îlot 2 appartenant à Bordeaux Métropole.

Le montant de la valeur vénale du bien cédé par Bordeaux Métropole est donc légèrement inférieur à l'avis de la DIE et traduit ainsi l'effort de la Métropole en faveur du logement locatif conventionné PLUS et son soutien dans une démarche environnementale de construction durable.

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 l'article L5217-2,

VU le Code de l'urbanisme,

VU la délibération n° 2006/0755 du 27 octobre 2006 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création - réalisation de la ZAC «centre-ville» à Mérignac,

VU la délibération n° 2007/0848 du 23 novembre 2007 par laquelle le Conseil de Communauté a confié l'aménagement de cette ZAC à la société BMA,

VU la délibération communautaire n° 2007/0451 de juin 2007 sur la conduite des opérations d'aménagement,

VU la délibération n° 2008/0412 du 18 juillet 2008 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé l'avenant n° 01 au traité de concession ;

VU le traité de concession d'aménagement signé le 21 janvier 2008 entre la Communauté urbaine de Bordeaux et la société BMA,

VU l'avenant 01 au traité de concession d'aménagement signé le 03 septembre 2008,

VU l'avenant 02 au traité de concession d'aménagement signé le 28 août 2013,

VU l'avenant 03 au traité de concession d'aménagement signé le 30 décembre 2016,

VU l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE), dans son avis du 6 janvier 2017,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE

L'article 16 du traité de concession par lequel l'aménageur s'engage à réaliser les cessions de charges foncières dans la ZAC Mérignac Centre ville ainsi que l'ensemble des procédures y attenant,

DECIDE :

Article 1 :

de céder à BMA en sa qualité d'aménageur de la ZAC « centre ville » de Mérignac une emprise foncière constitutive de l'îlot 2 de la ZAC, cadastré BV 3p (826 m²), BV 598p (209 m²), BV 780p (596 m²), un lot de copropriété issu de la parcelle BV7 ainsi que 198 m² déclassés du domaine public par arrêté communautaire n° 2262 du 17 décembre 2009 au prix de 884 776,60 €

TTC dont 71 488 € de TVA et TVA sur marge payable comptant au jour de la signature de l'acte authentique.

Article 2 :

d'inscrire le montant de la recette provenant de cette cession sera inscrit au budget principal de l'exercice 2017 (chapitre 77, article 775, fonction 545).

Article 3 :

d'autoriser Monsieur le Président à signer l'acte et tous autres documents afférents à cette cession.

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

Contre : Monsieur COLOMBIER

Ne prend pas part au vote : Madame CHAZAL-COUCAUD

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 17 février 2017

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 9 MARS 2017	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Michel DUCHENE
PUBLIÉ LE : 9 MARS 2017	



CONVENTION
ENTRE BORDEAUX METROPOLE AMENAGEMENT (BMA)
ET BORDEAUX METROPOLE

COMMUNE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1/ La société BMA, représentée par Monsieur Pascal GERASIMO, Directeur Général, domicilié en cette qualité à BORDEAUX (33 000), 38 rue de Cursol.

Reconduit dans sa fonction de Directeur Général par décision du Conseil d'Administration de ladite société en date du 18 juin 2014, ainsi qu'il résulte du procès-verbal dont la copie certifiée est demeurée annexée aux présentes (*Annexe 1*) et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 19,2 des statuts de ladite société.

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

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

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

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°2016/1906 du 9 novembre 2016 reçu à la Préfecture de la Gironde le 9 novembre 2016 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 BÉNÉFICIAIRE ou le VENDEUR.

Préalablement les soussignés ont exposé ce qui suit :

EXPOSÉ

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

Compte tenu des procédures d'engagements de 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 unilatérale d'achat, dont la levée d'option est matérialisée par la notification faite par le BÉNÉFICIAIRE au PROMETTANT de l'extrait du procès-verbal du conseil de BORDEAUX METROPOLE autorisant la vente des biens immobiliers objet des présentes.
- dans un second temps, à compter de cette notification emportant levée d'option, cette convention deviendra de plein droit synallagmatique, engageant le BÉNÉFICIAIRE devenu VENDEUR et le PROMETTANT devenu ACQUÉREUR de façon ferme et définitive, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après énoncées.

Le BENEFCIAIRE déclare que BORDEAUX METROPOLE est propriétaire d'un ensemble de biens bâtis et non bâtis dans le périmètre de l'îlot 2 de la ZAC centre ville située sur la commune de Mérignac.

BMA souhaite acquérir ces biens immobiliers en vue de la réalisation d'un programme immobilier de logements et d'activités commerciales dans le cadre de la réalisation de l'îlot 2 de la ZAC, et ce, conformément au Traité de concession signé le 11 février 2008

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

Qualités du BENEFCIAIRE et du PROMETTANT :

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

2°) le PROMETTANT déclare avoir la qualité d'aménageur et disposer des compétences professionnelles nécessaires afin de s'assurer de l'opportunité de la présente acquisition et de la faisabilité d'un 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 des matières

Qualités du BENEFICIAIRE et du PROMETTANT	2
PREMIERE PARTIE.....	4
Article 1. PROMESSE UNILATÉRALE D’ACHAT	4
Article 2. DÉSIGNATION DE L’IMMEUBLE.....	4
2.2 Superficie	5
2.3 Informations particulières relatives à l'immeuble	5
2.4 Charges et conditions de la promesse	12
Article 3. DROIT DE PROPRIÉTÉ – EFFET RELATIF	14
Article 4. PROPRIÉTÉ – JOUISSANCE	14
Article 5. DECLARATION FISCALE	14
Article 6. PRIX DE LA VENTE ÉVENTUELLE	14
Article 7 DURÉE ET MODE DE RÉALISATION DE LA PROMESSE - DÉLAI	14
7.1 Délai de réalisation	14
7.2 Mode de réalisation.....	15
Article 8. DÉCHÉANCE	15
DEUXIEME PARTIE	16
Article 9. VENTE CONDITIONNELLE.....	16
Article 10. FORME DE RÉALISATION DE LA VENTE.....	16
Article 11. CONDITIONS DE LA VENTE ÉVENTUELLE	16
11.1 Conditions Générales	16
11.2 Conditions suspensives	17
Article 12. OBLIGATIONS PARTICULIERES (si la vente se réalise).....	19
12.1 Obligations du VENDEUR.....	19
12.2 Obligations de l'ACQUEREUR.....	19
Article 13. SANCTIONS	20
Article 14. EXECUTION FORCEEE – CLAUSE PENALE.....	20
14.1 Exécution forcée	20
14.2 Clause pénale	21
Article 15. DÉPÔT DE GARANTIE	21
Article 16. FACULTE DE MISE A DISPOSITION.....	21
Article 17. DISPOSITIONS DIVERSES.....	21
17.1 Déclarations fiscales - plus-values	21
17.2 Mandat	21
17.3 Affirmation de sincérité	22
17.4 Election de domicile	22
17.5 Frais	22
Article 18. ANNEXES	22

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

Sur la commune de Mérignac, L'IMMEUBLE objet de la présente promesse d'achat avenue de l'Yser, rue de la Vieille Eglise, rue Beaumarchais comprend :

- Un terrain nu sis rue beaumarchais : issu du Domaine Public dûment déclassée par arrêté N°2007/1029 du 30 mai 2007 dont copie ci-annexée (*Annexe 2*).

Il figurera au cadastre sous le **n° 881 de la section BV** ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage n° 8098C dressé par Monsieur Cazenave, géomètre-expert à Mérignac, le 31/12/14 qui sera déposé à l'appui de la formalité de publicité foncière et dont une copie sera ci-annexée (*Annexe 3*).

Observations	Nouveaux numéros	Contenance
Parcelle objet des présentes issu du domaine public	BV 881	00ha01a98ca

- Une propriété bâtie sise 10 avenue de l'Yser : le bâtiment situé sur cette parcelle a été libéré de toute occupation. Un constat de désaffectation a été validé par décision municipale de Mérignac N° 2015/211 le 15 juin 2015 (*Annexe 4*) et un arrêté de déclassement N°2017/0004 a été établi le 5 janvier 2017 (*Annexe 5*).

- Un terrain nu sis 7 rue de la vieille église, cadastré section **BV N°905** d'une contenance de 209 m².

- Un terrain nu sis 15 rue beaumarchais, cadastré section **BV N°911** d'une contenance de 596 m².

- Un lot N°7 d'un immeuble en copropriété situé sur la parcelle section **BV N°886**, d'une contenance de 905 m².

LOT 7 : un magasin ayant entrée par la place Charles De gaulle situé au rez-de-chaussée comprenant :

- un arrière magasin composé de salles climatisées, chambres froides et réserves ayant entrée par la rue Beaumarchais,
- les 800/1 000ème des parties communes générales,
- 14/15 ème de la propriété du sol.

Ce lot était utilisé à usage de local d'information par la Ville de Mérignac.

Un constat de désaffectation a été validé par décision municipale de Mérignac le 11 octobre 2016 (*Annexe 6*). Un arrêté de déclassement a été signé par bordeaux Métropole le 29 novembre 2016 (*Annexe 7*).

Le lot comprend- l'emplacement du transformateur faisant partie des choses communes ainsi qu'un palier d'entrée avec cage d'escalier permettant d'accéder aux sous-sols et aux premiers et deuxième étage de l'immeuble,

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété y relatifs se trouvent ci-annexés (*Annexe 8*).

Ces immeubles sont détachés de parcelles de plus grande importance cadastrées comme indiqué dans le tableau ci-dessous, le surplus après division restant la propriété du bénéficiaire, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage n° 8100K dressé par Monsieur Monsieur Cazenave le 31/12/14, géomètre-expert à Mérignac, qui sera déposé à l'appui de la formalité de publicité foncière et dont une copie sera ci-annexée (*Annexe 3*).

Parcelles mères	Observations	Nouveaux numéros	Contenance
Section BV N°3 lieu dit 10 av de l'ysér Contenance 00ha08a35ca	Parcelle objet des présentes	882	00ha08a26ca
	Parcelle restant la propriété du bénéficiaire	883	00ha00a17ca
Section BV N°598 lieu dit 7 rue de la vieille église contenance 0ha02a29ca	Parcelle objet des présentes	905	00ha02a09ca
	Parcelle restant la propriété du bénéficiaire	906	00ha00a25ca
Section BV N°780 lieu dit 16 rue beaumarchais contenance 0ha05a85ca	Parcelle objet des présentes nouvelle contenance	911	00ha05a96ca
Total contenance cadastrale cédée au promettant :			Ha16a31ca
Section BV N°7 lieu dit 14 rue beaumarchais contenance 0ha02a29ca	Parcelle sur laquelle un lot est objet des présentes	886	00ha09a91ca
	Parcelle restant la propriété du bénéficiaire	887	00ha00a15a

Soit un ensemble de terrains d'une superficie de 1 829 m² ainsi qu'un lot de copropriété sur la parcelle BV886 situés dans le périmètre de l'îlot 2 de la ZAC centre ville de Mérignac.

Il est précisé que l'ensemble de ces biens est vendu libre de toute occupation ou location.

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 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 9*).

2.2 Superficie

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

2.3 Informations particulières relatives à l'immeuble

A / Raccordement de l'immeuble aux réseaux

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

B / Etat parasitaire

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

L'immeuble est situé dans un secteur délimité par le conseil municipal en application de l'article L 133-1 du Code de la construction et de l'habitation (secteur d'intervention dans lequel le maire peut enjoindre aux propriétaires de procéder à la

recherche de termites ainsi qu'à des travaux préventifs ou d'éradication).

Le BÉNÉFICIAIRE déclare qu'à ce jour, il n'a reçu aucune injonction du maire d'avoir à procéder à la recherche de termites ou à effectuer des travaux préventifs ou curatifs.

2 / Certificat parasitaire

Un certificat conforme à la réglementation, dont les frais restent à la charge du BÉNÉFICIAIRE, est demeuré ci-annexé (*Annexe 10*) et visé par les parties.

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

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

C/ Etat des risques naturels et technologiques

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, le BÉNÉFICIAIRE déclare que:

- l'immeuble objet des présentes **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 11*).

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 (zone 2) 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 situé** en zone d'aléa de retrait – gonflement des argiles.

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

D / Environnement

1) Présence d'une installation soumise à autorisation

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

"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."

Le BÉNÉFICIAIRE reconnaît être informé de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur l'immeuble objet des présentes d'installations classées soumises à autorisation ou qui auraient dû l'être, par suite, son représentant es qualités déclare :

- que les éléments en sa possession ne lui permettent pas de supposer qu'aurait été exploitée ou exercée dans les lieux objet des présentes, à un moment quelconque, une installation classée soumise à autorisation ou à déclaration, une activité polluante ;

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 ;

- qu'à sa connaissance :

- l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;

- le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992) ;

- il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;

- il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;

- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1972.

- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1^{er} 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 ; toutefois et en tant que de besoin, le BENEFICIAIRE déclare qu'il existe dans les BIENS les installations suivantes, savoir :

2) Qualité environnementale des sols

Le PROMETTANT déclare prendre les biens en l'état. En conséquence, il renonce d'ores et déjà à tout recours à l'encontre du Bénéficiaire relatif à d'éventuels désordres pouvant résulter ou survenir en ce domaine.

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.

Par deux arrêtés des 4 et 14 novembre 2014, le Préfet de la Région Aquitaine a prescrit des fouilles archéologiques sur le périmètre de la présente promesse d'achat. Ces fouilles seront réalisées, à la charge du PROMETTANT, par le service d'archéologie préventive de Bordeaux Métropole après la première phase de démolition.

Au regard des conclusions du diagnostic archéologique, le PROMETTANT déclare faire son affaire de la mise en œuvre des éventuelles fouilles prescrites. Le BENEFICIAIRE l'autorise d'ores-et-déjà à les réaliser sur les emprises concernées par la présente convention.

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 que :

"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 que :

"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 qu'à sa connaissance l'IMMEUBLE objet des présentes n'a pas été remblayé.

Il déclare, d'autre part, ne pas avoir fait réaliser d'étude préalable de sol préalablement aux présentes ; le PROMETTANT fera par conséquent son affaire personnelle et à ses frais de la réalisation et de l'obtention d'une telle étude nécessaire à son projet de construction ou aux projets de constructions futures, et des conséquences résultant des conclusions de cette étude.

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

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

H / Urbanisme – Projet de construction / d'aménagement

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

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

I / Zone d'Aménagement Concerté

Le PROMETTANT déclare consentir la présente promesse d'achat afin d'assurer la maîtrise foncière nécessaire à l'aménagement de la **Zone d'Aménagement Concerté Centre Ville de Mérignac**, en sa qualité de maître d'ouvrage par délégation de cette Zone, désigné en tant que tel aux termes d'une délibération du Conseil de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX devenue Bordeaux Métropole au 1^{er} janvier 2015, n° **2007/0848** en date du **23 novembre 2007** (Annexe 12).

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

La ZAC centre ville de Mérignac vise à reconfigurer le centre ville en contribuant au renforcement des centralités urbaines résidentielles et commerciales en :

- proposant une offre diversifiée d'environ 287 logements dont 83 logements locatifs sociaux conventionnés PLUS/PLAI, dans le cadre d'une densité résidentielle nouvelle,
- redynamisant les services marchands et en renforçant l'activité commerciale avec 6 235 m² SHON/SdP de commerces et services,
- accompagnant l'arrivée du tramway par la reconstruction d'un front urbain le long de l'avenue du Maréchal Leclerc,
- développant des espaces piétons en liaison avec le tramway afin de favoriser les circulations douces,
- en apportant une dimension paysagère structurée des espaces publics et privés.

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(s) 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 BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE.

A cet égard, le BENEFCIAIRE déclare que ledit IMMEUBLE n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme ou de celles éventuellement révélées par lui aux présentes. Le PROMETTANT devra cependant supporter toutes servitudes pouvant grever l'IMMEUBLE, et notamment toutes servitudes de passage de réseaux publics, qui pourraient être portés à sa connaissance à la signature de l'acte authentique, sous réserve toutefois que ces servitudes ne portent pas atteinte à l'intégrité de l'IMMEUBLE ou le rendre impropre à sa destination.

C / Contributions – Taxes – Quotes-parts

Le PROMETTANT acquittera, à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE ci-dessus désigné peut et pourra être assujéti, sans exception ni réserve, étant précisé à ce sujet que la taxe foncière, et éventuellement la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et les frais de rôle pourront se répartir à la demande du BENEFCIAIRE *prorata temporis* entre PROMETTANT et BENEFCIAIRE ; dès à présent le PROMETTANT s'engage (quand bien même il pourrait lui-même prétendre à une exonération) à rembourser à première demande du BENEFCIAIRE la fraction lui incombant, même si l'avertissement est établi au nom du BENEFCIAIRE. Il est convenu que ce remboursement aura lieu sur présentation de l'avis de recouvrement de la taxe foncière de l'année en cours.

D / Assurances

Le PROMETTANT devra assurer l'IMMEUBLE à compter du jour de l'acte authentique pouvant réitérer la présente convention et fournir un justificatif de cette assurance au notaire rédacteur. Compte tenu de la législation applicable en matière d'assurance, le PROMETTANT mandatera expressément et irrévocablement le

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.

Article 3. DROIT DE PROPRIÉTÉ – EFFET RELATIF

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

Article 4. PROPRIÉTÉ – JOUISSANCE

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

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, l'IMMEUBLE devant alors être libre de toute location et occupation ; sauf prise de possession anticipée prévue à l'article 16 ci-après.

Article 5. DECLARATION FISCALE

Pour le calcul des droits de mutation qui seront perçus lors de la publication foncière de l'acte authentique de vente, le PROMETTANT déclare qu'il destine l'IMMEUBLE objet des présentes à la réalisation de l'ilot 2 de la ZAC centre ville de Mérignac.

Article 6. PRIX DE LA VENTE ÉVENTUELLE

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant un prix de HUIT CENT QUATRE VINGT QUATRE MILLE SEPT CENT SOIXANTE SEIZE EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (884 776, 60€ TTC), dont 71 488€ de TVA à 20 % sur le prix total (Annexe 13).

Les parties conviennent expressément que toute variation du taux de TVA entraînera une même variation du prix global, ce qui est accepté par le PROMETTANT.

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 BENEFCIAIRE au plus tard le 30 juin 2017.

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

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

Article 8. **DÉCHÉANCE**

Faute pour le BÉNÉFICIAIRE d'avoir levé l'option dans le délai ou les formes précédemment fixés, la présente promesse d'achat sera alors considérée caduque et de nul effet sans que le PROMETTANT ait besoin de faire aucune mise en demeure, ni de remplir aucune formalité judiciaire. Ce dernier sera automatiquement dégagé de tous engagements résultant pour lui de la présente convention, sans toutefois pouvoir prétendre à une quelconque indemnité à l'encontre du BENEFCIAIRE au titre des investissements réalisés pendant la durée de la présente promesse.

* *

*

DEUXIEME PARTIE

Article 9. VENTE CONDITIONNELLE

Par suite de l'exercice de la levée d'option par le BENEFICIAIRE, dans les formes et délais 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 un an 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 / Etat – Contenance", "B / Servitudes", "C/ Contributions – Taxes – Quotes-parts", "D/ Assurances" et "E/ Frais", que le VENDEUR et l'ACQUEREUR s'obligent à respecter, tant pour eux, que pour leurs ayants-cause ou ayants-droit.

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

11.2 Conditions particulières

Vente, location, partage et affectation des lots

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

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

Toute vente ou toute modification de l'affectation prévue à l'article 12.2A 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'ACQUEREUR, ses ayants-cause ou ayants-droit formuleront leurs demandes préalables à l'adresse suivante :

BORDEAUX METROPOLE
Direction Générale des Territoires
Direction du Développement et de l'Aménagement Pôle Territorial Ouest
Service Aménagement Urbain
Parc Sextant – 6-8 avenue des Satellites
Immeuble A
LE HAILLAN

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.

11.3 Conditions suspensives

A/ Au profit de l'ACQUEREUR

Urbanisme

Les parties constatent et reconnaissent que les présentes ont été régularisées à leur demande, pour constater immédiatement leur accord, mais sans que les certificats d'urbanisme, d'alignement ou de voirie aient été obtenus, 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.

L'ACQUEREUR déclare qu'il a obtenu le 20 avril 2015, le permis de construire n° PC 033 281 14 Z 0226 pour la réalisation d'un programme immobilier de 11 475 m² Surface de Plancher (SdP), soit 111 logements et 19 commerces.

Un recours contentieux a été enregistré le 22 août 2015 par le Tribunal Administratif de Bordeaux. Le TA a confirmé la validité du permis de construire par une décision du 3 novembre 2016 (*annexe 14*)

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'ACQUEREUR aura la faculté de renoncer à la réalisation de la présente convention.

Etat hypothécaire

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

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

Préemptions

Il est ici précisé qu'au titre des droits de préemptions éventuels, l'IMMEUBLE est situé dans une zone soumise à l'exercice du droit de préemption urbain au profit de 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.

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

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

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

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

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

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

Délai de réalisation des conditions suspensives

Les conditions suspensives devront être réalisées au plus tard 10 jours avant 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

Bordeaux Métropole est tenu de fournir à l'acquéreur, dans le cadre de la réitération de la présente par acte authentique, les différents états conformément à la réglementation en vigueur, à savoir : un état parasitaire du terrain, un état des risques naturels et technologiques, et tout autre état devenu obligatoire.

12.2 Obligations de l'ACQUEREUR

A/ Affectation

Le VENDEUR n'accepte la présente promesse de l'ACQUEREUR qu'à la condition expresse de l'affectation par l'ACQUEREUR de l'IMMEUBLE qui a reçu l'agrément du VENDEUR, à savoir l'assiette foncière constitutive d'une partie de l'ilot 2 en vue de réaliser :

un programme immobilier de 11 475 m² Surface de Plancher (SdP), représentant :

- 111 logements dont :
 - 22 logements locatifs sociaux conventionnés PLUS/PLAI,
 - 89 logements en accession libre,
- 18 locaux commerciaux,
- un local destiné à accueillir une moyenne surface commerciale,
- 179 places de stationnement (38 places dédiées au commerce et 141 pour le logement)

A cet égard, l'ACQUEREUR s'engage à respecter :

- le Traité de concession relatif à l'aménagement de la ZAC signé en date du 11 février 2008,

- le Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT) de la ZAC centre ville de Mérignac en vigueur (*Annexe 15*),

documents dont il déclare avoir parfaite connaissance et dont il a été rendu destinataire.

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

L'ACQUEREUR est tenu :

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

Article 13. SANCTIONS

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

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

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

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

Cette décision de résolution devra être notifiée par exploit d'huissier. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble du chef de l'ACQUEREUR défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution

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

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

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

Article 14. EXECUTION FORCEEE – CLAUSE PENALE

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 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. FACULTE DE MISE A DISPOSITION

Par courrier du 26 mai 2015, le VENDEUR a autorisé l'ACQUEREUR à réaliser une première phase de démolition nécessaire à la mise en œuvre des fouilles archéologiques prescrites, sur les parcelles BV 598, 7p et 780.

Une autorisation de prise de possession anticipée du terrain à l'ACQUEREUR 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 du prix de la vente hors TVA.

Article 17. DISPOSITIONS DIVERSES

17.1 Déclarations fiscales - plus-values

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

17.2 Mandat

Les parties, agissant dans un intérêt commun, mandatent expressément le ou les notaires du VENDEUR et de l'ACQUEREUR à l'effet de prêter leur concours à la présente vente.

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

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

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

17.3 Affirmation de sincérité

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

17.4 Election de domicile

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

17.5 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.

Article 18. ANNEXES

Seront annexés à la présente convention les documents suivants :

Annexe 1 : Procès verbal donnant pouvoir à Monsieur Pascal GERASIMO, représentant la société BMA

Annexe 2 : Arrêté de déclassement N°2007/1029 du 30 mai 2007

Annexe 3 : 2 Documents d'arpentage vérifiés et numérotés le 31 décembre 2014

Annexe 4 : Constat de désaffectation relatif à la parcelle BV 3 en date du 15 juin 2015

Annexe 5 : Arrêté de déclassement du local sur la parcelle BV 3 N°2017/0004 en date du 5 janvier 2017

Annexe 6 : Constat de désaffectation relatif à la parcelle BV 7 en date du 11 octobre 2016

Annexe 7 : Arrêté de déclassement de la parcelle BV 7 en date du 29 novembre 2016

Annexe 8 : Règlement de copropriété et état descriptif de division relatifs à la parcelle BV 7

Annexe 9 : Plan de cession du 13 mars 2015

Annexe 10 : Certificats parasitaires :

10 av de l'ysser : rapports termites, amiante, CREP en date du 22 avril 2015

21 place charles de Gaulle : rapports termites et amiante en date du 14 avril 2015

7 rue de la vieille église : rapport résumé de l'expertise DPE, amiante, CREP, électricité et termites en date du 24 mars 2015

22 et 23 place charles de gaulle : rapports et termites en date du 24 mars 2015

Annexe 11 : Etats des risques naturels, miniers et technologiques en date du 21 avril 2015 et en date du 26 mars 2015

Annexe 12 : Délibération n° 2007/0848 en date du 23 novembre 2007

Annexe 13 : Détail du calcul du prix de cession

Annexe 14 : décision du TA de Bordeaux

Annexe 15 : Cahier des charges de cession de terrains de la ZAC

Annexe 16 : Délibération n° 2006/0755 du Conseil de Communauté du 27 octobre 2006 approuvant la création/réalisation de la ZAC Centre Ville de Mérignac

FAIT EN TROIS EXEMPLAIRES dont un pour l'enregistrement(*)

A _____
Le _____

A _____
Le _____

LE PROMETTANT

Pour Bordeaux Métropole
Aménagement

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

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