

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 29 septembre 2017	N° 2017-587

Convocation du 22 septembre 2017

Aujourd'hui vendredi 29 septembre 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 :

M. Alain JUPPE, Mme Dominique IRIART, M. Christophe DUPRAT, Mme Virginie CALMELS, Mme Christine BOST, M. Patrick BOBET, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Claude MELLIER, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, Mme Andréa KISS, M. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, Mme Josiane ZAMBON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jean-Jacques BONNIN, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, Mme Anne BREZILLON, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL, Mme Brigitte COLLET, M. Jacques COLOMBIER, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOLET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Alain ANZIANI à M. Thierry TRIJOLET
M. Michel LABARDIN à M. Daniel HICKEL
M. Michel HERITIE à Mme Béatrice DE FRANÇOIS
M. Jean-Jacques PUYOBRAU à M. Jean TOUZEAU
M. Jean-Pierre TURON à Mme Josiane ZAMBON
M. Michel VERNEJOUL à Mme Andréa KISS
Mme Emmanuelle AJON à Mme Michèle FAORO
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Nicolas FLORIAN
Mme Michèle DELAUNAY à M. Vincent FELTESSE
Mme Magali FRONZES à M. Yohan DAVID
M. Jacques GUICHOUX à M. Serge TOURNERIE
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à M. Nicolas BRUGERE
Mme Martine JARDINE à M. Arnaud DELLU
M. Bernard LE ROUX à Mme Anne-Marie TOURNEPICHE
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Bernard JUNCA
M. Alain SILVESTRE à M. Benoît RAUTUREAU

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Jacques MANGON à M. Guillaume GARRIGUES à partir de 12h30
Mme Agnès VERSEPUY à Mme Anne-Lise JACQUET jusqu'à 10h25
Mme Anne WALRYCK à M. Michel DUCHENE à partir de 10h20
M. Alain TURBY à M. Kévin SUBRENAT jusqu'à 10h20
M. Erick AOUIZERATE à Mme Chantal CHABBAT à partir de 11h05
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à M. Jean-François EGRON à partir de 12h20
Mme Solène CHAZAL à Mme Elizabeth TOUTON jusqu'à 11h15
Mme Brigitte COLLET à M. Jean-Jacques BONNIN à partir de 12h20
Mme Emmanuelle CUNY à Mme Brigitte COLLET jusqu'à 10h40
Mme Emmanuelle CUNY à Mme Dominique IRIART à partir de 12h20
M. Stéphan DELAUX à Mme Marie-Hélène VILLANOVE jusqu'à 11h50
Mme Laurence DESSERTINE à M. Stéphan DELAUX à partir de 12h15
M. Marik FETOUH à Mme Solène CHAZAL à partir de 12h25
M. Nicolas FLORIAN à Mme Cécile BARRIERE à partir de 12h20
Mme Florence FORZY-RAFFARD à Mme Gladys THIEBAULT à partir de 11h45
M. Philippe FRAILE MARTIN à M. Didier CAZABONNE à partir de 11h50
Mme Conchita LACUEY à M. Gérard DUBOS à partir de 12h00
Mme Christine PEYRE à M. Thierry MILLET à partir de 12h20
Mme Marie RECALDE à Mme Véronique FERREIRA de 10h20 à 10h40 et de 11h30 à 12h15
M. Fabien ROBERT à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 12h20

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Anne-Marie CAZALET à partir de 12h20

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 29 septembre 2017	Délibération
	Direction générale des Territoires Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Rive droite	N° 2017-587

**Ambarès-et-Lagrave - Zone d'aménagement concertée (ZAC) - Secteur E
Cession de biens non bâtis à OPH Aquitanis - Autorisation - Décision**

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Le Conseil de Communauté, devenu le Conseil de Bordeaux Métropole au 1^{er} janvier 2015, par délibération n° 2005/0790 en date du 14 octobre 2005, a approuvé le dossier de création de la zone d'aménagement concertée (ZAC) « Centre Bourg » à Ambarès-et-Lagrave.

Par délibération n°2006/923 en date du 22 décembre 2006, il a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC « Centre Bourg ».

Par délibération n°2007/0843 du 23 novembre 2007, Aquitanis a été désigné comme concessionnaire.

Et enfin, par délibération n°2015/0676 du 30 octobre 2015, il a été approuvé l'avenant n°1, modificatif de la ZAC et prolongation de la durée du traité de concession.

Ainsi, la prolongation du traité de concession d'aménagement a été signée entre Bordeaux Métropole et l'aménageur le 02 août 2016. Dans ce cadre, Aquitanis souhaite se porter acquéreur d'une propriété métropolitaine correspondant à l'emprise nécessaire à la réalisation du programme global de construction et de celui des équipements publics, à savoir :

- une parcelle de terrain nu déclassée du domaine public par arrêté du 15 novembre 2016 (dont copie ci-annexée) de superficie approximative de 123 m².

Après remembrement parcellaire et aménagement, l'aménageur Aquitanis commercialisera le secteur E de la ZAC auprès du constructeur promoteur retenu afin de réaliser le programme de construction, conformément à l'article 16 du traité de concession fixant les règles de cession des charges foncières ainsi que l'ensemble des procédures y afférent.

Les modalités de cession du traité de concession d'aménagement, notamment dans son article 9, prévoient de céder de gré à gré à l'aménageur les biens acquis antérieurement à la création de la ZAC pour un montant égal au prix d'acquisition, majoré des frais exposés par Bordeaux Métropole.

La délibération n° 2017/330 votée le 19 mai 2017, approuvant la cession de terrain, visait dans son dispositif l'avis des Domaines n° 2016-003V3224 en date du 16 décembre 2016. Considérant que le terrain se situe dans le périmètre de la ZAC, il convient de se référer au bilan de la ZAC. Aussi il est proposé d'abroger la délibération ci-dessus référencée.

Pour ce terrain nu, le montant total de la vente s'élève à 4 920 € sur la base du prix convenu de 40 € par mètre carré de terrain conformément au prix figurant au bilan de la ZAC et, s'agissant d'un bien considéré comme bâti, la présente vente est hors champ TVA.

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 notamment l'article L5217-2,

VU le Code de l'urbanisme notamment l'article L300-4,

VU la délibération n° 2005/0790 du 14 octobre 2005 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier de création de la ZAC "Centre bourg" à Ambarès-et-Lagrave,

VU les délibérations n°2007/0843 et n° 2007/0846 du 23 novembre 2007 qui ont désigné Aquitanis comme concessionnaire,

VU le traité de concession d'aménagement signé le 26 février 2008 notamment ses articles 9 et 16 et la délibération du conseil d'administration d'Aquitaniais,

VU la délibération n°2015/0676 du 30 octobre 2015 qui prolonge la durée du traité de concession,

VU la délibération du bureau de l'OPH Aquitanis en date du 21 novembre 2016 adoptant notamment le prix de vente convenu,

VU la délibération n° 2017/330 du 19 mai 2017,

VU le projet de convention de cession entre Aquitanis et Bordeaux Métropole,

ENTENDU le rapport de présentation,

CONSIDERANT QUE pour permettre à Aquitanis d'aménager le secteur E de la ZAC "Centre bourg" à Ambarès-et-Lagrave, il convient de lui céder le foncier nécessaire à la mise en œuvre d'un programme de construction,

DECIDE

Article 1 :

La délibération n° 2017/330 du 19 mai 2017 est abrogée

Article 2 :

Bordeaux Métropole cède à Aquitanis en sa qualité d'aménageur du secteur E de la ZAC "Centre bourg" d'Ambarès-et-Lagrave, une parcelle déclassée du domaine public par arrêté du 15 novembre 2016 de superficie approximative de 123 m² au prix de 4 920 € payable comptant au jour de la signature de l'acte authentique.

Article 3 :

Le montant de la recette provenant de cette cession sera inscrit au budget principal de l'exercice en cours sur le chapitre 77 – article 775 – fonction 020

Article 4 :

Monsieur le Président est autorisé à signer l'acte et tous les autres documents afférents à cette cession

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 29 septembre 2017

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 13 OCTOBRE 2017	Pour expédition conforme,
PUBLIÉ LE : 13 OCTOBRE 2017	le Vice-président,
	Monsieur Michel DUCHENE



CONVENTION
ENTRE AQUITANIS
ET BORDEAUX METROPOLE

COMMUNE D'AMBARES-ET-LAGRAVE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1/ Aquitanis ; Office public de l'habitat (OPH) de Bordeaux Métropole, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le n° B398-731-489 dont le siège social est à Bordeaux (33300), 1 Avenue André Reinson, et représenté par Monsieur Adrien Gros en qualité de Directeur de l'aménagement urbain agissant en vertu d'une délibération du Bureau en date du 21 novembre 2016 reçue à la Préfecture de la Gironde le 29 novembre 2016 (**Annexe n°1**).

Agissant solidairement
Dénommé(e) ci-après le promettant ou l'acquéreur,

Avec faculté de se substituer toute personne physique ou morale devant réaliser l'opération projetée par l'acquéreur, 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 Métropole.

2/ Monsieur Jacques Mangon, agissant en qualité de Vice-président de Bordeaux Métropole, domicilié en cette qualité à Bordeaux (Gironde), esplanade Charles-de-Gaulle , agissant en vertu de l'arrêté N°2014/4818 en date du 19 décembre 2014 et pour le compte de :

Bordeaux Métropole 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 (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 Métropole, puisque l'engagement du promettant est formalisé avant la délibération du Conseil de Bordeaux Métropole statuant sur l'opération, la présente convention fixe deux temps :

- 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.
- 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 Métropole autorisant la vente des biens immobiliers objet des présentes.

Le bénéficiaire déclare que Bordeaux Métropole est propriétaire d'un terrain déclassé situé à Ambarès-et-Lagrave, zone d'aménagement concerté (ZAC) centre ville, Secteur E, pour une superficie approximative de 123 m².

Aquitanis souhaite acquérir ce bien immobilier en vue de réaliser une partie du secteur E, dit « entrée de ville » de la ZAC centre ville d' Ambarès-et-Lagrave : création d'une offre complémentaire de locaux commerciaux et d'un petit programme de logement en rive de la place.

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

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

2°) Le promettant déclare avoir la qualité de professionnel de l'immobilier, et disposer des compétences professionnelles nécessaires afin de s'assurer de l'opportunité de la présente acquisition et de la faisabilité de son projet immobilier. Il déclare également avoir la qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens des dispositions de l'article 256-A du Code général des impôts.

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

Table de matières

PREMIERE PARTIE	
Article 1 : PROMESSE UNILATÉRALE D'ACHAT.....	
Article 2 : DESIGNATION DE L'immeuble.....	
2.1 Bornage.....	
2.2 Superficie.....	
2.3 Informations relatives à l'immeuble.....	
A/ Raccordement de l'immeuble aux réseaux.....	
B/ État parasitaire.....	
1/ Article L133-1 du Code de la Construction et de l'habitation.....	
2/ Certificat parasitaire.....	
C/ État des risques naturels et technologiques.....	
D/ Environnement.....	
E/ Risques archéologiques.....	
F/ Mines.....	
G/ Qualité des sols.....	
H/ Urbanisme – Projet de construction.....	
I/ Zone d'aménagement concertée.....	
2.4 Charges et conditions de la promesse.....	
A/ État 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 acquéreur.....	
B/ Au profit du bénéficiaire devenu vendeur.....	
Article 12: OBLIGATIONS PARTICULIERES (si la vente se réalise).....	
12.1 Obligations du bénéficiaire/vendeur.....	
12.2 Obligations du promettant/acquéreur.....	
A/ Affectation.....	
B/ Vente, location, partage et affectation des lots.....	
C/ 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 Métropole en avisera.

Article 2. DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble objet de la présente promesse d'achat comprend une parcelle de terrain dûment déclassée du domaine public par arrêté n°2016/1945 du 15/11/2016 dont copie va demeurer ci-annexée, de superficie approximative de 123m². Cette parcelle est entièrement recouverte d'enrobé en nature de trottoir et de voie.
Un document d'arpentage avec extrait de plan cadastral a été réalisé. (**Annexe n°2**)

Ainsi que cet immeuble s'étend, se comporte, sans aucune exception ni réserve, et ce compris tous immeubles par destination pouvant en dépendre et tous droits pouvant y être attachés.

2.1 Bornage

Le bénéficiaire déclare que le descriptif ci-dessus ne résulte pas d'un bornage mais d'un plan de cession dressé par les services métropolitains dont une copie est demeurée jointe et annexé aux présentes (**Annexe n°3**).

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 bénéficiaire. Il déclare faire son affaire personnelle de cet état de chose, sans recours possible contre le bénéficiaire, même si cette superficie résulte des énonciations d'un document d'arpentage.

2.3 Informations particulières relatives à l'immeuble

A / Raccordement de l'immeuble aux réseaux

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

B / Etat parasitaire

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

L'immeuble est situé dans un secteur délimité par le conseil municipal en application de l'article L 133-1 du Code de la construction et de l'habitation (secteur d'intervention dans lequel le maire peut enjoindre aux propriétaires de procéder à la recherche de termites ainsi qu'à des travaux préventifs ou d'éradication).

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

2 / Certificat parasitaire

Un certificat conforme à la réglementation, dont les frais restent à la charge du bénéficiaire, est annexé. (**Annexe n°4**)

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

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

C/ État des risques naturels, miniers et technologiques

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

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

En conséquence, il a été établi par le bénéficiaire, un état des risques demeuré ci-annexé. (Annexe n°5)

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 se situe en zone d'aléa de retrait gonflement des argiles.

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

D/ Environnement

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

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

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

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

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

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

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

Il en résulte

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 bénéficiaire.

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'état précise les modalités d'application du présent article. »

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

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

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

"Lorsqu'une clause exonérant l'exploitant de la responsabilité des dommages liés à son activité minière a été valablement insérée dans un contrat de mutation immobilière conclu avec une collectivité territoriale ou une personne physique non professionnelle, l'État 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'État qui prononce à cet effet l'état de sinistre minier."

A cet égard, et au vu des éléments portés à la connaissance du bénéficiaire 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 bénéficiaire 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 bénéficiaire, 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 bénéficiaire de tous travaux et de toutes dépenses nécessaires engendrés par la qualité du sol, même si ce surcoût aurait une incidence substantielle sur le coût global de la construction projetée ou des projets de constructions futures.

H/ Urbanisme – Projet de construction / d'aménagement

Le promettant déclare avoir préalablement aux présentes, pris connaissance de toutes les règles d'urbanisme à ce jour relatives à l'immeuble objet des présentes, et ce,

en sa qualité de professionnel de l'immobilier.

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

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

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 dénommée ZAC centre ville Ambarès-et-Lagrave, en sa qualité de maître d'ouvrage par délégation de cette zone, désigné en tant que tel aux termes d'une délibération du Conseil de Bordeaux Métropole en date du 14 octobre 2005.

Bordeaux Métropole intervient à ce titre comme étant à l'initiative de la création de cette Zone d'aménagement concerté, disposant de la compétence en matière d'aménagement du territoire.

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

Le respect de ces engagements constitue une condition déterminante de la vente pouvant réitérer la présente convention, le bénéficiaire s'engage tant pour lui-même, ses ayants-droits ou ayants-cause, à engager toutes actions afin d'assurer la bonne exécution de l'aménagement de cette zone.

Il s'engage irrévocablement à veiller à faire respecter ces engagements par ses ayants-droits et ayants-cause, dans les conditions qui seront déterminées ci-après.

2.4 Charges et conditions de la promesse

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

A / État - 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 bénéficiaire 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, mûres et autres champignons.

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

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

Le bénéficiaire 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 bénéficiaire 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 bénéficiaire.

A cet égard, le bénéficiaire 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 bénéficiaire prorata temporis entre promettant et bénéficiaire ; dès à présent le promettant s'engage (quand bien même il pourrait lui-même prétendre à une exonération) à rembourser à première demande du bénéficiaire la fraction lui incombant, même si l'avertissement est établi au nom du bénéficiaire. 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 bénéficiaire pour résilier le contrat d'assurance éventuellement souscrit par lui le jour de la signature de l'acte authentique. Il abandonnera au bénéficiaire 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 bénéficiaire restera tenu au paiement des frais de bornage, des frais de division éventuels, des états et diagnostics nécessaires dont il doit la délivrance, et de la purge des hypothèques, des mainlevées et radiations d'inscriptions éventuellement existantes ou pouvant être révélées.

Article 3. DROIT DE PROPRIÉTÉ – EFFET RELATIF

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

Article 4. PROPRIÉTÉ – JOUISSANCE

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

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

Article 5. DÉCLARATION FISCALE

Pour le calcul des droits de mutation qui seront perçus lors de la publication foncière de l'acte authentique de vente, le promettant déclare qu'il destine l'immeuble objet des présentes à la restructuration et le réaménagement du centre ville d'Ambarès qui comporte un îlot habitat et commerce.

Article 6. PRIX DE LA VENTE ÉVENTUELLE

La vente, si elle se réalise aura lieu au prix de **QUATRE MILLE NEUF CENT VINGT EUROS (4920€)** payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente. Etant ici précisé que s'agissant d'un bien considéré comme bâti, la présente vente est hors champ TVA.

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 bénéficiaire au plus tard six mois après la signature de la présente convention par le promettant .

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

A compter de cette date, le bénéficiaire devenu vendeur et le promettant devenu acquéreur 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 bénéficiaire sera matérialisée par l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception signée par son représentant, au promettant devenu acquéreur, lettre contenant la décision de vendre prise par le Conseil de Bordeaux Métropole, 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 bénéficiaire 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 bénéficiaire, dans les formes et délai précédemment visés, le bénéficiaire deviendra de plein droit vendeur, et le promettant de plein droit acquéreur, 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'acquéreur 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'acquéreur, 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'acquéreur s'obligent à réitérer la présente convention devenue synallagmatique par acte authentique, au plus tard dans le délai de cinq mois à compter de la réception par le promettant devenu acquéreur des pièces matérialisant la levée d'option exercée par le bénéficiaire devenu vendeur, dans les formes précédemment énoncées.

Article 11. CONDITIONS DE LA VENTE ÉVENTUELLE

11.1 Conditions Générales

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

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

11.2 Conditions suspensives

A/ Au profit de l'acquéreur

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'acquéreur 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'acquéreur contre tous risques d'éviction.

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

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

Archéologie

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

Etat hypothécaire

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

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

B/ Au profit du vendeur

Qu'il soit versé par l'acquéreur ou pour son compte, entre les mains du notaire désigné pour recevoir l'acte authentique, une somme égale au montant du prix et des frais (sous déduction des fonds éventuellement versés à titre d'indemnité d'immobilisation – séquestre).

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

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

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

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

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

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

Délai de réalisation des conditions suspensives

Les conditions suspensives devront être réalisées au plus tard un mois avant la date de réitération des présentes par acte authentique ci-dessus fixée.

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'acquéreur, 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 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'acquéreur 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 réaménagement du centre ville d'Ambarès et Lagrave consistant à améliorer les aménagements urbains, à fluidifier le trafic et à sécuriser les différentes voies, un îlot habitat et commerce sera réalisé. Le réaménagement de la ZAC va permettre de définir un ensemble urbain moderne, de qualité et va renforcer la polarité du centre bourg.

A cet égard, l'acquéreur s'engage :

– à respecter le traité de concession d'aménagement de la ZAC centre ville Ambarès-et-Lagrave en date du 26/02/2008 et l'avenant n°1 modificatif de ZAC n°2015/0676 du 30 octobre 2015.

Documents dont il déclare avoir parfaite connaissance.

B/ Vente, location, partage et affectation des lots

La vente sera consentie et acceptée par l'acquéreur, pour lui, ses ayants-cause et ayants-droit sous les conditions particulières ci-après convenues ; l'acquéreur 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 Métropole 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 Métropole, 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 Métropole.

Dans les cas évoqués ci-dessus, Bordeaux Métropole 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 Métropole.

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

En cas d'agrément par Bordeaux Métropole, 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 pendant le délai ci-après fixé.

Dans l'hypothèse où serait fourni au bénéfice de Bordeaux Métropole 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 Métropole
esplanade Charles-de-Gaulle
33045 Bordeaux Cedex

A défaut de réponse de Bordeaux Métropole dans le délai de deux mois impartis pour répondre, son silence vaudra accord ou agrément dans tous les cas précités.

Les dispositions qui précèdent aux alinéas A et B du présent article 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/ Paiement du prix – Exécution des conditions de la vente

L'acquéreur est tenu :

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

Article 13. SANCTIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 14. EXÉCUTION FORCÉE – CLAUSE PÉNALE

14.1 Exécution forcée

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

En conséquence, si l'une des parties se refuse à signer à l'acte authentique, l'autre pourra l'y contraindre par toutes voies et moyens de droit, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels elle pourra prétendre.

Dans ce but, il sera fait sommation par voie extrajudiciaire à la partie défaillante d'avoir à se trouver en l'étude du notaire rédacteur à tels jours et heures qui seront fixés pour signer l'acte authentique ou établir un procès-verbal de difficultés ou de défaut.

14.2 Clause pénale

Si l'une des parties se refuse à exécuter les présentes alors que les conditions suspensives stipulées dans son intérêt sont réalisées, elle devra verser à l'autre partie, à titre de clause pénale, une somme représentant cinq pour cent (5 %) du prix de vente.

Il est convenu entre les parties que la caducité de la vente ne remettra pas en cause l'existence de la présente clause pénale qui ne pourra en aucun cas être considérée comme une faculté de dédit.

Article 15. DÉPÔT DE GARANTIE

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

Article 16. FACULTÉ DE MISE A DISPOSITION

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

Article 17. DISPOSITIONS DIVERSES

17.1 Déclarations fiscales – plus-values

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

17.2 Mandat

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

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

- de procéder à toutes notifications auprès de toutes administrations en vue de purger tous droits de préemption et de signer en leur nom les documents administratifs nécessaires,
- de solliciter auprès de toutes personnes et administrations, les documents et pièces préalables nécessaires à la rédaction de l'acte authentique réitérant la présente convention.

17.3 Affirmation de sincérité

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

17.4 Election de domicile

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

17.5 Autorisations diverses

Le vendeur autorise l'acquéreur à réaliser à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sols, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, le tout à la charge pour l'acquéreur de remettre le bien en état à ses frais en cas de non réalisation des présentes.

17.6 Frais

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

Les frais comprendront, le cas échéant, tous débours exposés en raison du projet de vente réalisé ou non.

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

Fait en trois exemplaires dont un pour l'enregistrement(*)

A _____

Le _____

Et à _____

Le _____

Le promettant

Pour OPH Aquitanis

Le bénéficiaire

Pour Bordeaux Métropole

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

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