

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 24 mai 2019	N° 2019-320

Convocation du 17 mai 2019

Aujourd'hui vendredi 24 mai 2019 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Patrick BOBET, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Patrick BOBET, M. Alain ANZIANI, M. Nicolas FLORIAN, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Christophe DUPRAT, Mme Christine BOST, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, M. Fabien ROBERT, Mme Claude MELLIER, M. Michel DUCHENE, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kévin SUBRENAT, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, M. Erick AOUIZERATE, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Odile BLEIN, Mme Isabelle BOUDINEAU, 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-COUCAUD, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, 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, Mme Florence FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Martine JARDINE, Mme Laetitia JARTY-ROY, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, 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. Michel LABARDIN à M. Daniel HICKEL
Mme Agnès VERSEPUY à M. Alain TURBY
Mme Brigitte TERRAZA à Mme Véronique FERREIRA
Mme Maribel BERNARD à Mme Emmanuelle CUNY
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à M. Gérard DUBOS
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Philippe FRAILE MARTIN
M. Yohan DAVID à M. Guillaume GARRIGUES
M. Jacques GUICHOUX à M. Serge TOURNERIE
Mme Dominique IRIART à Mme Chantal CHABBAT
M. Marc LAFOSSE à Mme Laetitia JARTY-ROY
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à M. Eric MARTIN
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à Mme Gladys THIEBAULT
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Isabelle BOUDINEAU à M. Arnaud DELLU jusqu'à 10h30
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Brigitte COLLET à partir de 11h00
M. Michel VERNEJOUL à M. Jean TOUZEAU à partir de 11h00
Mme Nathalie DELATTRE à Mme Cécile BARRIERE à partir de 11h10
M. Alain CAZABONNE à M. Jacques BOUTEYRE à partir de 11h15
M. Nicolas FLORIAN à M. Stéphan DELAUX à partir de 11h30
Mme Christine BOST à Mme Béatrice DE FRANCOIS à partir de 11h20
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU à partir de 11h30
M. Didier CAZABONNE à Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à partir de 11h40
M. Alain SILVESTRE à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à partir de 11h40
M. Bernard LE ROUX à M. Thierry TRIJOLET à partir de 12h00
Mme Marie-Christine BOUTHEAU à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à partir de 12h15

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 24 mai 2019	Délibération
	Direction générale des Territoires Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Ouest	N° 2019-320

Mérignac - Programme d'aménagement d'ensemble (PAE) La Glacière - Ilot 2b - Cession d'un terrain métropolitain à AXANIS - Décision - Autorisation

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Par délibération n° 2008/0038 du 18 janvier 2008, le Conseil de Communauté a décidé d'instaurer le Programme d'aménagement d'ensemble (PAE) La Glacière, à Mérignac.

Le programme global de construction (hors équipements publics de superstructure) prévoyait le développement d'environ 45 300 m² de Surface hors œuvre nette (SHON), dont 38 700 m² de SHON consacrés au logement, soit 396 logements, répartis de la manière suivante :

- 100 logements Prêt locatif à usage social (PLUS)/ Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) soit 25,3 %,
- 25 logements Prêt locatif social (PLS) soit 6,3 %,
- 34 logements en accession sociale soit 8,6 %,
- 237 logements en accession libre soit 59,8 %.

Le projet envisageait également la réalisation de 6 600 m² environ de SHON destinés à des commerces et services de proximité.

Programme immobilier

Au sud de l'avenue de la Marne, Bordeaux Métropole est propriétaire de l'îlot 2b, d'une superficie d'environ 1 553 m². Sur cet îlot, il est proposé la réalisation d'un programme immobilier de 18 logements en accession aidée.

AXANIS a été désignée pour la réalisation de cette programmation par la Communauté urbaine de Bordeaux, devenue Bordeaux Métropole, en accord avec la ville de Mérignac. L'agence MCV D a été choisie pour réaliser les missions de maîtrise d'œuvre d'architecture et un permis de construire a été délivré par la Mairie de Mérignac le 27 novembre 2014 pour la réalisation du programme suivant :

- 1 290,70 m² surface de plancher (SDP), soit 18 logements en accession aidée, ainsi que 25 places de stationnement et un jardin.

L'îlot répond à des exigences ambitieuses souhaitées par Bordeaux Métropole en matière de développement urbain durable et de qualités urbaine et architecturale. Cette opération immobilière s'inscrit dans le projet urbain proposé par l'architecte urbaniste coordinateur du PAE, à savoir Alain Charrier, et ce, en lien avec les services de la ville et de Bordeaux Métropole.

Prix de cession à AXANIS

Ainsi, il convient de céder à AXANIS l'emprise du foncier correspondant au programme ci-dessus détaillé. L'assiette totale de l'îlot représente une superficie de 1 553 m² appartenant aujourd'hui à Bordeaux Métropole. Les parcelles concernées sont les suivantes :

SECTION	PARCELLE	CONTENANCE
CI	1083	114 m ²
CI	1094	71 m ²
CI	1096	78 m ²
CI	1104	22 m ²
CI	1143	91 m ²
CI	1144	115 m ²
CI	1145	20 m ²
CI	1146	512 m ²
CI	1147	12 m ²
CI	1148	11 m ²
CI	1149	284 m ²
CI	1150	59 m ²
CI	1151	164 m ²
TOTAUX		1553 m ²

soit un total de 1 553 m², au prix de 261.495,82 € HT payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

La vente se réalisera par signature d'un acte authentique. Le prix sera payable comptant au jour de la signature dudit acte.

Conformément à la délibération n°2007/0451 relative aux conditions de réalisation des opérations d'aménagement, et le programme étant dédié à la production d'accession sociale, la cession des charges foncières est fixée à 202,60 € HT/m² Surface de plancher (SDP) (valeur actualisée 2015 à la date de désignation de l'opérateur).

La Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE), dans son avis du 7 juin 2018 a estimé le prix de cette emprise au m² de terrain à 370 € HT soit 574.610€ HT pour 1 553 m².

Le montant de la cession envisagé est ainsi inférieur à l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE) mais se justifie par l'effort de Bordeaux Métropole en faveur des programmes de logements aidés.

Par ailleurs à l'occasion des démarches préparatoires à cette cession, il est apparu que le terrain d'assiette du projet était grevé d'une servitude technique au profit de la propriété voisine appartenant à la société FONCIERE BORDELAISE VII. Malgré les demandes amiables de la Métropole visant à faire déplacer les réseaux situés sur ce terrain et à faire éteindre la servitude il n'a pas été possible de libérer le terrain de cette contrainte. Le juge des référés a refusé le 25 avril 2016 de faire droit à une demande de déplacement d'office et le dossier est actuellement pendant devant le Tribunal de grande instance (TGI) de Bordeaux.

Afin de faire aboutir le projet dans un délai compatible avec la validité de l'autorisation d'urbanisme obtenu par la société AXANIS, des démarches transactionnelles ont été engagées avec la société FONCIERE

BORDELAISE VII. Celles-ci ont abouti à un accord prévoyant l'indemnisation de la société du préjudice subi pour un montant total de 30.000€. Cette indemnisation devant être effectuée par la société AXANIS, il est proposé de compenser cette charge supplémentaire par une décote sur le prix de cession du terrain. Celui-ci sera donc cédé à la société AXANIS pour un prix de 278 855€ HT.

Pour confirmer ses engagements vis-à-vis de Bordeaux Métropole, AXANIS a signé une convention de cession le 26 avril 2019.

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

VU la délibération n° 2007/0451 du 22 juin 2007 relative à la conduite et aux conditions de réalisation des opérations d'aménagement,

VU le projet de protocole transactionnel tripartite engageant Bordeaux METROPOLE, la société AXANIS et la société FONCIERE BORDELAISE VII dans la résolution du litige les opposant,

VU la convention de cession signée entre AXANIS et Bordeaux Métropole,

VU l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE) du 7 juin 2018 précité,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QU'AXANIS a été désigné en tant qu'opérateur pour la réalisation du programme immobilier d'accession aidée sur l'îlot 2b du PAE la Glacière, à Mérignac,

DECIDE

Article 1 :

de céder à AXANIS ou à toute personne morale ou physique qui se substituerait à elle pour le financement de l'opération (et dans les conditions prévues dans la convention de vente) le foncier représentant l'îlot 2b, d'une superficie de 1 553 m² détaillé comme suit :

SECTION	PARCELLE	CONTENANCE
CI	1083	114 m ²
CI	1094	71 m ²
CI	1096	78 m ²
CI	1104	22 m ²
CI	1143	91 m ²
CI	1144	115 m ²
CI	1145	20 m ²
CI	1146	512 m ²
CI	1147	12 m ²
CI	1148	11 m ²
CI	1149	284 m ²
CI	1150	59 m ²
CI	1151	164 m ²

SECTION	PARCELLE	CONTENANCE
TOTALS		1553 m ²

au prix de 278 855 € HT payable comptant au jour de la signature de l'acte,

Article 2 :

d'imputer le montant de la recette provenant de cette cession sur le budget principal de l'exercice 2019 (Budget 05 – Chapitre 77 – Article 775 – Fonction 515),

Article 3 :

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

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 24 mai 2019

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 3 JUIN 2019	Pour expédition conforme, le Vice-président, Monsieur Michel DUCHENE
PUBLIÉ LE : 3 JUIN 2019	

Commune de Mérignac

PAE LA GLACIERE

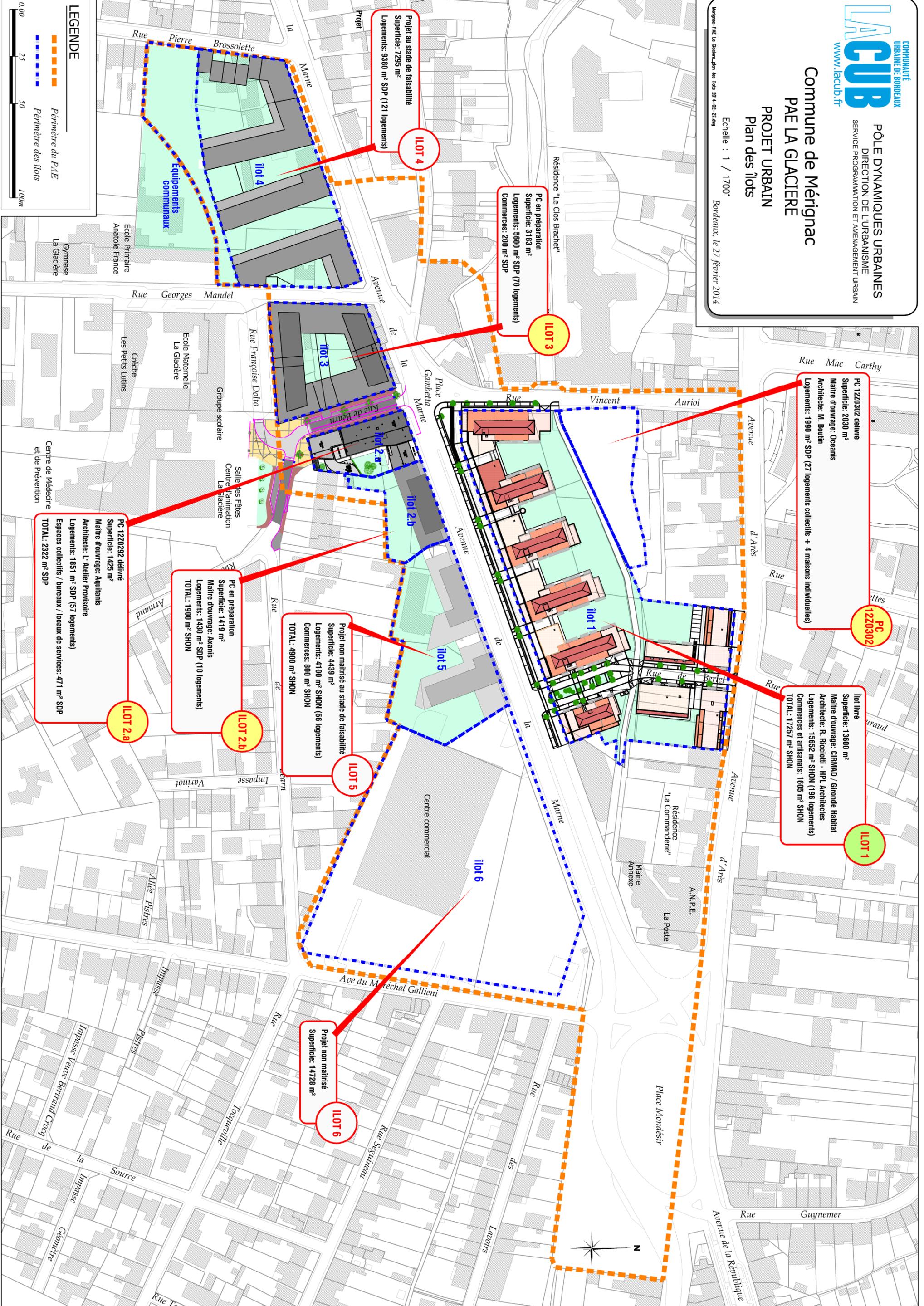
PROJET URBAIN

Plan des îlots

Echelle : 1 / 1700^e
Bordeaux, le 27 février 2014

LEGENDE

- Perimètre du PAE
- Perimètre des îlots



ILOT 4
Projet au stade de faisabilité
Superficie: 7295 m²
Logements: 9380 m² SDP (121 logements)

ILOT 3
PC en préparation
Superficie: 3183 m²
Logements: 5600 m² SDP (70 logements)
Commerces: 200 m² SDP

PC 1220302 délégué
Superficie: 2030 m²
Maître d'ouvrage: Oceanis
Architecte: M. Boulin
Logements: 1990 m² SDP (27 logements collectifs + 4 maisons individuelles)

PC 1220302

ILOT 1
Superficie: 13600 m²
Maître d'ouvrage: CIRIMAD / Grande Habitat
Architecte: R. Ricciotti - HPL Architectes
Logements et artisans: 1605 m² SHON
TOTAL: 17257 m² SHON

ILOT 5
Projet non maîtrisé au stade de faisabilité
Superficie: 4439 m²
Logements: 4100 m² SHON (56 logements)
Commerces: 800 m² SHON
TOTAL: 4900 m² SHON

ILOT 2.b
PC en préparation
Superficie: 1419 m²
Maître d'ouvrage: Akans
Logements: 1430 m² SDP (18 logements)
TOTAL: 1900 m² SHON

ILOT 2.a
PC 1220292 délégué
Superficie: 1425 m²
Maître d'ouvrage: Aquilantis
Architecte: L'Atelier Provisoire
Logements: 1851 m² SDP (57 logements)
Espaces collectifs / bureaux / locaux de services: 471 m² SDP
TOTAL: 2322 m² SDP

ILOT 6
Projet non maîtrisé
Superficie: 14728 m²



CONVENTION ENTRE AXANIS ET BORDEAUX METROPOLE

COMMUNE DE MERIGNAC **PAE LA GLACIERE** **Cession de l'îlot 2 B**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1/ **AXANIS**, Société Anonyme Coopérative de Production d'Habitation à Loyer Modéré à capital variable, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le n° B 458-205-945 dont le siège social est à BORDEAUX (33300), 13 rue du Docteur Charles Nancel Pénard, et représenté par Monsieur Loris de Zorzi, en qualité de Directeur, en vertu d'une délibération en date du 22 avril 2015 (**Annexe n°1**).

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

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

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

2/ Monsieur Jacques Mangon, agissant en qualité de Vice Président de **BORDEAUX METROPOLE**, domicilié en cette qualité à BORDEAUX (Gironde), Esplanade Charles-de-Gaulle, agissant en vertu de l'**arrêté du Président n°2017/0598 du 6 avril 2017 reçu à la Préfecture de la Gironde le 6 avril 2017** 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.

Dénotée ci-après le **BENEFICIAIRE** ou le **VENDEUR**.

Préalablement les soussignés ont exposé ce qui suit :

EXPOSÉ

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

Compte tenu des procédures d'engagements de BORDEAUX METROPOLE, puisque l'engagement du PROMETTANT est formalisé avant la délibération du conseil de BORDEAUX METROPOLE statuant sur l'opération, la présente convention fixe deux temps :

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

Le BENEFICIAIRE déclare que BORDEAUX METROPOLE est propriétaire de « l'îlot 2b » du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) de « La Glacière » d'une contenance de 1 553 m², situé avenue de la Marne, à Mérignac.

- Le PROMETTANT souhaite acquérir ces biens immobiliers en vue de réaliser la construction d'un immeuble de 18 logements, en accession aidée, et de 25 places de stationnement.

Il est ici précisé que la réalisation du projet de l'Acquéreur représentera une condition déterminante de la vente réitérant la présente convention.

Qualités du BENEFICIAIRE et du PROMETTANT :

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

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

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

Table des matières

PREMIERE PARTIE	5
ARTICLE 1. PROMESSE UNILATÉRALE D'ACHAT	5
ARTICLE 2. DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE	5
2.1 Bornage	6
2.2 Superficie	6
2.3 Informations particulières relatives à l'immeuble.....	6
A / Raccordement de l'immeuble aux réseaux	6
B / Etat parasitaire.....	7
C/ Etat des risques naturels, miniers et technologiques.....	7
D/ Environnement	8
E / Risques archéologiques	10
F / Mines	10
G / Qualité du sol-	11
2.4 Charges et conditions de la promesse.....	12
A / Etat - contenance.....	12
B / Servitudes.....	12
C / Contributions – Taxes – Quotes-parts	13
D / Assurances	13
E / Frais.....	14
F / PAE.....	14
ARTICLE 3. DROIT DE PROPRIÉTÉ – EFFET RELATIF	14
ARTICLE 4. PROPRIÉTÉ – JOUISSANCE	14
ARTICLE 5. DÉCLARATION FISCALE.....	14
ARTICLE 6. PRIX DE LA VENTE ÉVENTUELLE	14
ARTICLE 7. DURÉE ET MODE DE RÉALISATION DE LA PROMESSE – DÉLAI	15
7.1 Délai de réalisation	15
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
A/ Au profit de l'ACQUEREUR	17
B/ Au profit du VENDEUR	18
ARTICLE 12. OBLIGATIONS PARTICULIERES (si la vente se réalise)	19
12.1 Obligations du VENDEUR	19
12.2. Obligation de l'ACQUÉREUR	19
A/ Affectation	19
B/ Paiement du prix – Exécution des conditions de la vente	19
ARTICLE 13. SANCTIONS.....	20
ARTICLE 14. EXÉCUTION FORCÉE – CLAUSE PÉNALE	20
14.1 Exécution forcée	20
14.2 Clause pénale	20
ARTICLE 15. DÉPÔT DE GARANTIE	21
ARTICLE 16. FACULTÉ 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.....	21
17.4 Election de domicile	22
17.5 Frais.....	22

LISTE DES ANNEXES :

- n° 1 – Pouvoir du PROMETTANT
- n° 2 – 2 documents d'arpentage
- n° 3 – Arrêté de déclassement
- n° 4 – Permis de Construire n°033 281 14 Z 0133
- n° 5 – Plan de bornage
- n° 6 – Etat des risques naturels et technologiques (E.R.N.M.T.)
- n° 7 – Carte d'aléa retrait-gonflement des argiles
- n° 8 – Diagnostic pollution (établi par Arcagée, en date du 27/03/2014)
- n° 9 – Analyse des eaux souterraines (établi par Arcagée, en date du 26/06/2014)
- n° 10 – Délibération communautaire n°2008/0038 du 18/01/2008 (instauration du PAE « La Glacière »)
- n° 11 – Plan de réseau électrique souterrain basse tension (ERDF)
- n° 12 – projet de protocole transactionnel avec la société FONCIERE BORDELAISE VII

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 :

Sur la commune de Mérignac, avenue de la Marne, un îlot dénommé «2b» situé dans le périmètre du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) de « La Glacière », d'une contenance de 1 553 m², constitué des parcelles suivantes et correspondant à un terrain nu à bâtir :

SECTION	PARCELLE	CONTENANCE
CI	1083	114 m ²
CI	1094	71 m ²
CI	1096	78 m ²
CI	1104	22 m ²
CI	1143	91 m ²
CI	1144	115 m ²
CI	1145	20 m ²
CI	1146	512 m ²
CI	1147	12 m ²
CI	1148	11 m ²
CI	1149	284 m ²
CI	1150	59 m ²
CI	1151	164 m ²
TOTAUX		1553 m ²

Les documents d'arpentage (**Annexe n°2**) ont été établis préalablement à la vente à la charge et aux frais du BÉNÉFICIAIRE.

Préalablement à la vente, une partie de cet îlot «2b» a fait l'objet d'un déclassement du domaine public routier, pour une emprise d'environ 1 280 m², dont 166 m² non cadastrés, par arrêté n°2015/2005 en date du 21 octobre 2015 (**Annexe n° 3**).

Il est signalé par la société ERDF, la présence, à l'extrémité Nord-Ouest du terrain, d'un réseau souterrain BT (**Annexe n°11**).

Permis de construire :

Conformément aux dispositions légales en vigueur, la division projetée a donné lieu à la délivrance, par la Mairie de Mérignac le 27 novembre 2014 au profit du PROMETTANT, d'un permis de construire sous le numéro PC 033 281 14 Z 0133. La copie de ce permis est demeurée jointe et annexée aux présentes (**Annexe n° 4**).

Le PROMETTANT déclare qu'aucun recours des tiers, aucun retrait, référé ou recours de quelque nature que ce soit, n'a été effectué à l'encontre dudit permis de construire.

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

2.1 Bornage

Le BENEFICIAIRE déclare que le descriptif ci-dessus résulte d'un plan de bornage dressé par les services métropolitains dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes (**Annexe n° 5**).

2.2 Superficie

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

2.3 Informations particulières relatives à l'immeuble

A / Raccordement de l'immeuble aux réseaux

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

B / Etat parasitaire

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

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

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

2 / Certificat parasitaire

La commune a pris un arrêté imposant la production d'un certificat parasitaire pour du terrain non-bâti :

Un certificat conforme à la réglementation, dont les frais restent à la charge du BÉNÉFICIAIRE, sera transmis ultérieurement, au moins trois semaines avant la levée d'option.

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 et pollutions

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 et pollutions demeuré ci-annexé (**Annexe n° 6**).*

Il résulte de cet état ce qui suit :

Le BÉNÉFICIAIRE déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet de la présente vente n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L 128-2 du Code des assurances).

Il est ici précisé que l'IMMEUBLE objet des présentes se situe en zone de sismicité faible et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Il est ici précisé que l'IMMEUBLE objet des présentes **EST** en zone d'aléa de retrait gonflement des argiles.

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 L514-20 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 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 au sens de l'article L514-20 du Code de l'Environnement, 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 BENEFCIAIRE 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 ès 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,
- 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.

De plus, au titre de son obligation d'information, le BENEFCIAIRE précise qu'un **rapport sur « l'évaluation de la qualité environnementale des sols »** a été réalisé le 27/03/2014, par le bureau d'étude ArcaGée, dont une copie est annexée à la présente (**Annexe n° 8**).

Ainsi il est précisé (pages 30-31), à titre d'information, que :

- *Une activité de vente de charbon, mazout et bitume se serait déroulée au nord du site du site dans les années 1960 ;*
- *Une activité de garage s'est déroulée à l'ouest du site jusqu'au début des années 2000 ;*
- *Une activité de dépôt pétrolier (société Chauvin) a été exercée sur le site jusqu'à la fin de l'année 1999 ;*
- *Une activité de blanchisserie s'est déroulée au nord du site dans les années 1960.*

Les recommandations formulées par le bureau d'études (page 32) sont les suivantes :

- *la présence de remblais de qualité relativement médiocre (impact par les métaux et faible fond chimique en HCT et HAP) au droit des futurs espaces verts, implique le recouvrement des sols par au moins 0,30 m de terre végétale avec restrictions d'usages (interdiction de culture de végétaux consommables et d'affouillement sans autorisation),*

- *la réalisation d'investigations complémentaires sur les eaux souterraines avec prélèvements d'échantillons pour analyses en laboratoire, afin d'identifier la présence d'un éventuel panache de pollution par les hydrocarbures en aval de la source de pollution. Ces investigations pourraient se faire en premier au droit du piézomètre mis en place par l'entreprise chargée de l'étude géotechnique ;*

- *la réalisation de travaux de dépollution des sols (et des eaux en fond de fouille) au droit du spot de pollution par les hydrocarbures identifié à l'est du site.*

De plus, une évaluation de la qualité environnementale des eaux souterraines a été réalisée par le bureau d'études Arcagée, en date du 26/06/2014 (**cf. annexe n°9**). Ses conclusions sont les suivantes :

« Sur la base des données disponibles, les eaux souterraines en aval/latéral

hydraulique ne présentent pas d'impacts significatifs (pas de pollution généralisée sur le site. Ceci n'exclut pas une pollution localisée possible dans la nappe au contact ou à l'aval immédiat des sols pollués par les hydrocarbures).

Compte tenu de ce qui précède, nous émettons les recommandations suivantes :

- la qualité des eaux souterraines au droit du site est supposée compatible avec le projet visé et ne montrant pas de dégradation généralisée ;*
- la réalisation de travaux localisés de dépollution des sols et des eaux formant la source de pollution par les hydrocarbures (excavation des sols et pompage filtration des eaux de fouille),*
- par précaution, des restrictions d'usage devraient être mises en place au droit des futurs espaces verts, avec l'interdiction d'utilisation des eaux souterraines pour l'irrigation sans analyses préalables sur les hydrocarbures (possible effet local autour des sols pollués, sans effet généralisé). »*

Le PROMETTANT déclare avoir eu connaissance de ces diagnostics dès avant ce jour et vouloir en faire son affaire personnelle. Il en résulte notamment que le PROMETTANT devra faire son affaire personnelle, le cas échéant, de l'évacuation et du traitement de toutes pollutions révélées par le diagnostic précédemment visé, sans recours conventionnel contre le BENEFICIAIRE.

E / Risques archéologiques

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

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

Le PROMETTANT reconnaît également avoir été informé :

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

F / Mines

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

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

des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente.

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

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

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

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

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

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

Un sinistre minier se définit, au sens du présent article, comme un affaissement ou un accident miniers soudains ne trouvant pas leur origine dans des causes naturelles et provoquant la ruine d'un ou de plusieurs immeubles bâtis ou y occasionnant des dommages dont la réparation équivaut à une reconstruction totale ou partielle. Cet affaissement ou cet accident est constaté par le représentant de l'Etat qui prononce à cet effet l'état de sinistre minier."

A cet égard, et au vu des éléments portés à la connaissance du BENEFICIAIRE et des titres de propriétés antérieurs, celui-ci déclare :

- Qu'aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds de l'IMMEUBLE objet des présentes.
- Qu'à sa connaissance, aucun danger ou inconvénient important n'en résulte.

G / Qualité du sol-

Le BENEFICIAIRE déclare qu'à sa connaissance l'IMMEUBLE objet des présentes a 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.

2.4 Charges et conditions de la promesse

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

A / Etat - contenance

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

De même, le PROMETTANT ne sera pas garanti en raison des mitoyennetés ou non mitoyennetés ou encore erreur dans la désignation, la consistance ou la contenance, toute différence qui pourrait exister entre la contenance réelle et celle sus indiquée, en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte du PROMETTANT. Il ne sera pas non plus garanti à raison de l'état du sol et du sous-sol, à raison de fouilles, excavations qui auraient pu être pratiquées, de l'état des constructions éventuellement existantes, de toutes atteintes pouvant résulter de la présente de termites et autres insectes xylophages ou autres parasites du bois, mérules et autres champignons.

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

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

Le BENEFICIAIRE s'engage à conserver l'IMMEUBLE dans son état actuel jusqu'à la date d'entrée en jouissance du PROMETTANT.

Le PROMETTANT devra s'assurer du respect de cet engagement préalablement à la signature de l'acte authentique.

Jusqu'à la date d'entrée en jouissance du PROMETTANT, le BENEFICIAIRE s'interdit également d'apporter aucune modification auxdits biens, d'y entreprendre des travaux et démolitions quelconques, à l'exception des travaux nécessaires qu'il pourrait être amené à effectuer à ses frais pour les conserver dans leur état actuel. Il s'oblige à s'opposer à toutes usurpations par des tiers.

B / Servitudes

Le PROMETTANT profitera des servitudes actives et supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui concernent l'IMMEUBLE ci-dessus désigné, y compris celles résultant de la situation naturelle des lieux, sans recours contre le BENEFICIAIRE.

A cet égard, le BENEFCIAIRE déclare que ledit IMMEUBLE est grevé d'une servitude correspondant à un compteur d'eau et au passage d'une canalisation la propriété voisine (parcelle CI 744, appartenant à la société Foncière Bordelaise VII). Ces ouvrages doivent être déplacés avant la construction de l'immeuble.

Sous réserve de la signature d'un protocole transactionnel dont le projet est annexé (**Annexe n°12**) à la présente promesse le PROMETTANT s'engage à indemniser la société Foncière Bordelaise VII d'une somme de 30.000€ correspondant au préjudice liée au déplacement du réseau d'eau et à la perte de la servitude correspondante.

Le BENEFCIAIRE s'engage de son côté, sous réserve de signature du protocole transactionnel, à imputer sur le prix de vente du terrain les frais liés à l'indemnisation sus-visée.

En tout état de cause le protocole devra être signée avant le **31 juillet 2019** sous réserve de nullité de la présente promesse.

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

C / Contributions – Taxes – Quotes-parts

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

D / Assurances

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

E / Frais

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

Le 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.

F / PAE

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

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

Article 3. DROIT DE PROPRIÉTÉ – EFFET RELATIF

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

Article 4. PROPRIÉTÉ – JOUISSANCE

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

Le cas échéant l'entrée en jouissance pourra avoir lieu par anticipation au terme d'une autorisation de prise de possession anticipée.

Article 5. DÉCLARATION FISCALE

Pour le calcul des droits de mutation qui seront perçus lors de la publication foncière de l'acte authentique de vente, le PROMETTANT déclare qu'il destine l'IMMEUBLE objet des présentes à la construction d'un immeuble de 18 logements, en accession aidée, et de 25 places de stationnement.

Article 6. PRIX DE LA VENTE ÉVENTUELLE

La vente, si elle se réalise, aura lieu au prix de **278 855,82€ HT**, payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

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 **6 mois** après la dernière date de signature de la présente.

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

* *
*

DEUXIEME PARTIE

Article 9. VENTE CONDITIONNELLE

Par suite de l'exercice de la levée d'option par le BENEFCIAIRE, dans les formes et délai précédemment visés, le BENEFCIAIRE deviendra de plein droit VENDEUR, et le PROMETTANT de plein droit ACQUEREUR, étant alors engagés de manière synallagmatique sous les conditions suspensives dont il sera fait état ci-après ; étant précisé qu'en cas d'absence de réalisation de ces conditions suspensives, la présente convention deviendra caduque et de nul effet sans que le VENDEUR ou l'ACQUEREUR ait besoin de faire aucune mise en demeure, ni de remplir aucune formalité judiciaire. Ces derniers seront automatiquement dégagés de tous engagements résultant pour eux de la présente convention, sans toutefois pouvoir prétendre à une quelconque indemnité à l'encontre de l'autre au titre des investissements réalisés pendant la durée de cette convention devenue synallagmatique.

Par suite seulement de l'exercice de cette levée d'option, le VENDEUR s'engage à vendre à l'ACQUEREUR, qui l'accepte, les biens désignés ci-dessus, tels qu'ils existent, avec tous droits immobiliers et tous immeubles par destination qui en dépendent, généralement appelés ci-après l'IMMEUBLE, sans aucune exception ni réserve.

Article 10. FORME DE RÉALISATION DE LA VENTE

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR s'obligent à réitérer la présente convention devenue synallagmatique par acte authentique, au plus tard dans le délai de **6 mois** à compter de la réception par le PROMETTANT devenu ACQUEREUR des pièces matérialisant la levée d'option exercée par le BENEFCIAIRE devenu VENDEUR, dans les formes précédemment énoncées.

Article 11. CONDITIONS DE LA VENTE ÉVENTUELLE

11.1 Conditions Générales

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

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

11.2 Conditions suspensives

A/ Au profit de l'ACQUEREUR

Servitude

Le terrain s'assiette dudit projet est actuellement grevé d'une servitude au profit de la parcelle CI 744 autorisant la présence d'un compteur et d'une canalisation d'eau desservant cette même parcelle. Le VENDEUR s'engage à imputer le montant de l'indemnisation liée à l'extinction de cette servitude du montant prévisionnelle de la vente soit 308 855€ - 30.000€ = 278 855€ HT.

Urbanisme

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

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

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

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

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

Archéologie

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

Etat hypothécaire

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

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

Préemptions

Il est ici précisé qu'au titre des droits de préemptions éventuels, l'IMMEUBLE est situé dans une zone soumise à l'exercice du droit de préemption urbain au profit de Bordeaux Métropole, 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'ACQUÉREUR. 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 seule qualité pour s'en prévaloir et, s'il le désire, se trouver délié de tout engagement.

B/ Au profit du VENDEUR

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

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

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

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

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

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

Délai de réalisation des conditions suspensives

Les conditions suspensives devront être réalisées au plus tard **un mois** avant la signature de l'acte authentique, sauf en ce qui concerne la condition suspensive au profit du vendeur, du versement d'une somme égale au prix, qui devra être réalisée au plus tard la veille de la signature de l'acte authentique.

Non réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives

Il est expressément convenu, qu'en cas de non réalisation d'une seule des conditions suspensives ci-dessus énoncées, dans le délai imparti pour leur réalisation, sauf renonciation par le BENEFCIAIRE de celle-ci à s'en prévaloir, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues, sans indemnité de part ni d'autre, et les parties déliées l'une comme l'autre de leurs engagements respectifs, sans qu'il soit besoin de mise en demeure ni de formalité judiciaire, le tout sauf application des dispositions de l'article 1178 du Code Civil ou des présentes.

Les sommes éventuellement versées en vertu des effets de la présente convention, seront restituées à l'ACQUEREUR, sauf si la non réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives dans les délais impartis lui incombe.

Article 12. OBLIGATIONS PARTICULIERES (si la vente se réalise)

12.1 Obligations du VENDEUR

LE VENDEUR est tenu de fournir à l'ACQUEREUR, 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 et pollutions (**Annexe 6**), et tout autre état devenu obligatoire.

12.2. Obligations de l'ACQUÉREUR

A/ Affectation

Le VENDEUR n'accepte la présente promesse de l'ACQUEREUR qu'à la condition expresse de l'affectation pendant une durée de 5 ans à compter de la date de signature de l'acte authentique réitérant les présentes par le promettant de l'IMMEUBLE à la destination ci-après définie, qui a reçu l'agrément du VENDEUR, à savoir :

L'IMMEUBLE objet des présentes est destiné à la réalisation de la construction de 18 logements, en accession aidée, et de 25 places de stationnement.

Il est rappelé qu'un permis de construire portant sur l'immeuble, objet des présentes, a été délivré le 27 novembre 2014, au profit du PROMETTANT par la Mairie de Mérignac, sous le numéro PC 033 281 14 Z 0133 pour une surface de plancher de **1 290,70 m²**. L'ACQUEREUR devra présenter au VENDEUR tout projet de permis de construire modificatif pour accord avant dépôt en Mairie.

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. EXÉCUTION FORCÉE – CLAUSE PÉNALE

14.1 Exécution forcée

La vente sera parfaite à la date de la levée d'option dès que toutes les conditions suspensives seront réalisées, ou réputées réalisées, lesquelles seront sans effet rétroactif. Le transfert de propriété interviendra au jour de la réitération de l'acte authentique. En conséquence, si l'une des parties se refuse à signer à l'acte authentique, l'autre pourra l'y contraindre par toutes voies et moyens de droit, sans préjudice de tous dommages et intérêts auxquels elle pourra prétendre. Dans ce but, il sera fait sommation par voie extrajudiciaire à la partie défaillante d'avoir à se trouver en l'étude du notaire rédacteur à tels jours et heures qui seront fixés pour signer l'acte authentique ou établir un procès-verbal de difficultés ou de défaut.

14.2 Clause pénale

Si l'une des parties se refuse à exécuter les présentes alors que les conditions suspensives stipulées dans son intérêt sont réalisées, elle devra verser à l'autre partie, à

titre de clause pénale, une somme représentant CINQ POUR CENT (5 %) du prix de vente.

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

Article 15. DÉPÔT DE GARANTIE

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

Article 16. FACULTÉ DE MISE A DISPOSITION

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

Article 17. DISPOSITIONS DIVERSES

17.1 Déclarations fiscales – plus-values

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

17.2 Mandat

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

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

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

17.3 Affirmation de sincérité

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

17.4 Election de domicile

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges/demeures 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.

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 AXANIS

LE BÉNÉFICIAIRE

Pour BORDEAUX METROPOLE

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