

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 21 juin 2019	N° 2019-380

Convocation du 14 juin 2019

Aujourd'hui vendredi 21 juin 2019 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Vice-président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain ANZIANI, M. Nicolas FLORIAN, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Christophe DUPRAT, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Jean-François EGRON, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Fabien ROBERT, 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, 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 Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, 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, M. Yohan DAVID, Mme Michèle DELAUNAY, 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, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Martine JARDINE, Mme Laetitia JARTY-ROY, M. François JAY, M. Franck JOANDET, Mme Conchita LACUEY, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Eric MARTIN, M. Thierry MILLET, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, Mme Marie RECALDE, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:

M. Patrick BOBET à M. Christophe DUPRAT
Mme Anne-Lise JACQUET à M. Kévin SUBRENAT
Mme Isabelle BOUDINEAU à Mme Michèle FAORO
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA
Mme Anne BREZILLON à Mme Maribel BERNARD
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Guillaume GARRIGUES
Mme Nathalie DELATTRE à Mme Marie-Hélène VILLANOVE
M. Stéphan DELAUX à Mme Emmanuelle CUNY
Mme Magali FRONZES à Mme Cécile BARRIERE
M. Bernard JUNCA à M. Daniel HICKEL
M. Marc LAFOSSE à M. Jacques BOUTEYRE
M. Bernard LE ROUX à Mme Véronique FERREIRA
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Brigitte COLLET
Mme Zeineb LOUNICI à Mme Gladys THIEBAULT
Mme Emilie MACERON-CAZENAVE à Mme Dominique POUSTYNNIKOFF
M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM à M. Philippe FRAILE MARTIN
M. Benoît RAUTUREAU à M. Jean-Pierre GUYOMARC'H
M. Alain SILVESTRE à Mme Karine ROUX-LABAT

EXCUSE(S) :

M. Patrick PUJOL.

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Dominique ALCALA à Mme Anne WALRYCK à partir de 11h55
M. Jean-François EGRON à M. Jean TOUZEAU à partir de 12h00
M. Michel VERNEJOUL à Mme Andréa KISS à partir de 12h10
Mme Christine BOUTHEAU à M. Pierre HURMIC à partir de 12h20
Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à Mme Elisabeth TOUTON jusqu'à 11h10
M. Yohan DAVID à Mme Solène CHAZAL-COUCAUD à partir de 12h10
Mme Laetitia JARTY-ROY à Mme Chantal CHABBAT à partir de 11h40
M. Thierry MILLET à Mme Christine PEYRE à partir de 12h20
M. Michel POIGNONEC à Mme Arielle PIAZZA à partir de 12h25
Mme Marie RECALDE à M. Thierry TRIJOULET jusqu'à 11h30
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Gérard DUBOS à partir de 12h10
M. Serge TOURNERIE à Mme Christine BOST à partir de 11h55

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

	Conseil du 21 juin 2019	Délibération
	Direction générale des Territoires Direction du développement et de l'aménagement - Pôle ter Ouest	N° 2019-380

Bruges - Zone d'aménagement concerté (ZAC) « les Vergers du Tasta » - Vente d'un terrain d'une superficie de 4967 m² correspondant à l'îlot C1 et développant une Surface de plancher (SDP) de 6435 m² à la société VINCI IMMOBILIER- Décision - Autorisation

Monsieur Michel DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

La société VINCI IMMOBILIER a confirmé son intention d'acquérir les terrains d'assiette de l'îlot C1 situés au sein de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) « les Vergers du Tasta » à Bruges, d'une superficie de 4967 m² en vue de la réalisation d'un programme immobilier développant une surface de plancher de 6435 m² comprenant 74 logements en accession libre et un commerce. Conformément à la convention de cession signée le 26 avril 2019 cette cession aura lieu pour un prix fixé à 1 930 500€ HT.

L'îlot C1 est un terrain à bâtir, non clôturé, situé en zone UP23-4 au Plan local d'urbanisme (PLU), dans le périmètre de la ZAC « Les vergers du Tasta » à Bruges. Les îlots ne présentent aucun confrontant et sont bordés par des espaces publics au Nord, au Sud et à l'Est et par des terrains privés à l'Ouest.

La composition foncière de l'îlot se répartit comme suit :

Îlots	Parcelles	Superficie cédée
C1	AT 257p	4967 m ²

Le prix de cession a été défini dans le cadre de la consultation qui s'est déroulée au second semestre 2015 et a permis de désigner la société Vinci Immobilier comme opérateur sur cet îlot pour une charge foncière de 300€ HT/m². Près de trois ans ont ensuite été nécessaires à la finalisation du projet jusqu'à l'obtention du permis de construire le 31 juillet 2018. Ce laps de temps – durant lequel les valeurs foncières ont fortement augmenté sur le territoire métropolitain – explique pourquoi l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat s'écarte de la charge foncière retenue.

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° 88/676 du 23 décembre 1988 par laquelle le Conseil de Communauté s'est prononcé favorablement sur la création de la ZAC du Tasta à Bruges,

VU la délibération n° 88/920 du 16 décembre 1988 par laquelle le Conseil de Communauté a approuvé le dossier initial de création – réalisation de la ZAC « Les Vergers du Tasta » à Bruges et confié son aménagement à la Société d'aménagement du Tasta (S.A.T.),

VU la délibération n° 2001/303 en date du 23 février 2001, approuvant le dossier de création/réalisation de la ZAC,

VU la délibération n° 2003/0517 du 11 juillet 2003 par laquelle le Conseil de Communauté a décidé la création d'un budget annexe propre à cette opération,

VU la délibération n° 2008/0151 en date du 22 février 2008 modifiant le dossier de ZAC et actualisant le programme des équipements publics et de construction,

VU la délibération n° 2011/0009 en date du 21 janvier 2011 modifiant le dossier de ZAC et actualisant le programme des équipements publics et de construction,

VU la délibération 2014/0075 du 14 février 2014 approuvant le dossier modificatif n°3 et validant le programme des équipements publics,

VU la convention d'aménagement signée le 6 mars 1989 entre la Communauté urbaine de Bordeaux et la S.A.T.,

VU la convention de cession signée entre la société VINCI IMMOBILIER et Bordeaux Métropole le 26 avril 2019,

VU l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat (DIE) en date du 7 décembre 2018,

ENTENDU le rapport de présentation

DECIDE

Article 1 :

de céder à la société VINCI IMMOBILIER un terrain représentant l'îlot C1 de la Zone d'aménagement concertée (ZAC) « Les Vergers du Tasta » à Bruges d'une superficie de 4967 m² et développant une Surface de plancher (SDP) totale de 6435 m² sis sur la commune de Bruges,

Article 2 :

le montant de la cession de ce terrain de 4967 m² s'élève à 1 930 500€ HT pour la SDP considérée de 6435 m²,

Article 3 :

d'inscrire le montant de la recette provenant de cette cession au budget annexe 83 article 7015 fonction 020,

Article 4 :

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

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 21 juin 2019

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 25 JUIN 2019</p> <p>PUBLIÉ LE : 25 JUIN 2019</p>	<p>Pour expédition conforme, par délégation le Vice-président,</p> <p>Monsieur Michel DUCHENE</p>
---	---

CONVENTION
ENTRE VINCI IMMOBILIER
ET BORDEAUX METROPOLE

COMMUNE DE BRUGES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1/ La Société dénommée VINCI IMMOBILIER GRAND OUEST
Société en Nom Collectif au capital de 10 000 €, ayant son siège social à 59 rue Yves Kermen
92 100 BOULOGNE BILLANCOURT

Représentée par Monsieur Jacques de PASSEMAR, domicilié pour l'exercice de ses fonctions
à 54 cours du Chapeau Rouge 33 000 BORDEAUX,
Agissant en qualité de Directeur Régional Adjoint, en vertu d'un pouvoir signé en date du 24
juillet 2018.

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

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

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

2/ Monsieur Jacques Mangon agissant en qualité de Vice-Président de BORDEAUX
METROPOLE, domicilié en cette qualité à BORDEAUX (Gironde), Esplanade Charles de
Gaulle, en vertu de l'arrêté du Président n°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.

Dénommée ci-après le BÉNÉFICIAIRE ou le VENDEUR.

Préalablement les soussignés ont exposé ce qui suit :

JM 

EXPOSÉ

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

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

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

Le BENEFCIAIRE déclare que BORDEAUX METROPOLE est propriétaire de terrains situés à **BRUGES dans le périmètre de la ZAC « Les Vergers du Tasta » constituant l'îlot C1.**

Suivant courrier en date du 24 mai 2017, BORDEAUX METROPOLE a attribué à la suite d'une procédure de concours le lot C1 à la société VINCI IMMOBILIER

C'est dans ces conditions que **VINCI IMMOBILIER** souhaite acquérir ces biens immobiliers en vue de d'y construire un programme de **74 logements en accession libre et un restaurant**, pour une **superficie de plancher totale de 6435 m²**

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

Article I. Qualités du BENEFCIAIRE et du PROMETTANT :

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

2°) Le PROMETTANT déclare avoir la qualité 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 :

J07 

Table des matières

Qualités du BENEFICIAIRE et du PROMETTANT :	2
PREMIERE PARTIE	4
Article 1. PROMESSE UNILATÉRALE D'ACHAT	4
Article 2. DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE	4
2.1 Bornage	5
2.2 Superficie	5
2.3 Informations particulières relatives à l'immeuble	5
2.4 Charges et conditions de la promesse	12
Article 3. DROIT DE PROPRIÉTÉ – EFFET RELATIF	14
Article 4. PROPRIÉTÉ – JOUISSANCE	14
Article 5. DECLARATION FISCALE	14
Article 6. PRIX DE LA VENTE ÉVENTUELLE	14
Article 7. MODALITES PARTICULIERES APPLICABLES AU PRIX	15
Article 8 DURÉE ET MODE DE RÉALISATION DE LA PROMESSE - DÉLAI.....	15
8.1 Délai de réalisation.....	15
Article 9. DÉCHÉANCE	15
DEUXIEME PARTIE	16
Article 10. VENTE CONDITIONNELLE.....	16
Article 11. FORME DE RÉALISATION DE LA VENTE	16
Article 12. CONDITIONS DE LA VENTE ÉVENTUELLE.....	16
12.1 Conditions Générales	16
12.2 Conditions particulières	17
12.3 Conditions suspensives	18
Article 13. OBLIGATIONS PARTICULIERES (si la vente se réalise)	21
13.1 Obligations du VENDEUR.....	21
13.2 Obligations de l'ACQUEREUR	21
Article 14. SANCTIONS	24
Article 15. EXECUTION FORCEE – CLAUSE PENALE	24
15.1 Exécution forcée	24
15.2 Clause pénale	24
Article 16. DÉPÔT DE GARANTIE	25
Article 17. FACULTE DE MISE A DISPOSITION	25
Article 18. DISPOSITIONS DIVERSES.....	25
18.1 Déclarations fiscales - plus-values	25
18.2 Mandat	25
18.3 Affirmation de sincérité.....	25
18.4 Élection de domicile.....	25
18.5 Autorisations diverses	26
18.6 Frais.....	26
Article 19. ANNEXES	27

PREMIERE PARTIE

Article 1. PROMESSE UNILATÉRALE D'ACHAT

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

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

Article 2. DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

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

- les **parcelles cadastrées suivantes** vierges de toute construction et de tous ouvrages ainsi que des droits à construire pour la réalisation d'un ensemble immobilier d'une surface minimale de 6 435m² de surface de plancher :

Îlots	Parcelles	Superficie cédée
C1	AT 257p	4967 m ²

Les documents d'arpentage et le bornage des îlots seront établis préalablement à la vente à la charge et aux frais du BENEFCIAIRE.

L'îlot C1 est composé de terrains nus à bâtir, non clôturés, situés en zone UP23-4 au PLU 3.1, dans le périmètre de la ZAC « Les vergers du Tasta » à Bruges, Avenue Raymond Manaud. L'îlot ne présente aucun confrontant et est bordé par des espaces publics et privés.

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 BENEFCIAIRE déclare que le descriptif ci-dessus ne résulte pas d'un bornage mais d'un plan de cession et de délimitation dressé par les services métropolitains dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes (**Annexe n°1**).

JM d

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 à assurer à ses frais et sous son entière maîtrise, le raccordement à tous réseaux publics ou privés qui serait nécessaire à son projet de construction ou aux projets de constructions futures qui pourraient être édifiées sur l'emprise de l'IMMEUBLE, à partir des coffrets, branchements et citerneaux dont l'emplacement est matérialisé sur le plan visé à l'article 2.1 ; 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.

Le BÉNÉFICIAIRE déclare que dans la ZAC du Tasta, Bordeaux Métropole a l'obligation de réaliser la viabilisation au droit du terrain d'assiette des lots vendus préalablement à la signature de l'acte authentique.

Un état des lieux contradictoire du terrain sera effectué entre les parties préalablement à la signature de l'acte authentique afin de s'assurer de la présence de tous les coffrets, branchements et citerneaux pour le raccordement aux réseaux EU, EP, AEP, électricité, gaz et téléphone, aux emplacements prévus sur le plan de vente.

1/ Assainissement, Eau potable

Pour le réseau d'assainissement et d'adduction d'eau potable, BORDEAUX METROPOLE prendra à sa charge, 1 branchement au minimum et au maximum 2 branchements. Tout branchement complémentaire sera à la charge du constructeur.

2/ Réseau électrique

De plus, si besoin, le PROMETTANT s'engage à assurer dans le cadre de son programme de construction projeté sur l'ilot C1, l'intégration architecturale d'un poste de transformation électrique. Celui-ci sera réalisé sans débatement de porte sur le domaine public et développant une surface au sol de 16 m² environ, à définir en accord avec les services du distributeur d'énergie électrique, étant ici précisé que le projet du PROMETTANT a été validé par le BENEFICIAIRE sans implantation d'un transformateur électrique.

3/Réseaux très haut débit de télécommunications

Se référer à l'**article 6c** du cahier des charges de cession des terrains joint en **Annexe 5**.

De manière générale il est demandé au bénéficiaire de la cession de prendre les dispositions nécessaires permettant à l'ensemble des opérateurs de télécommunication de pouvoir desservir les immeubles construits afin d'y activer les fibres optiques qui y seront déployées par les constructeurs conformément à la réglementation en vigueur.

4/ Défense incendie :

Le BÉNÉFICIAIRE prendra à sa charge l'éventuel renforcement du réseau de défense incendie, selon les modalités définies dans le dossier de création-réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée.

B / Etat parasitaire

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

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

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

2 / Certificat parasitaire

Un certificat conforme à la réglementation, dont les frais restent à la charge du BÉNÉFICIAIRE, est demeuré ci-annexé (**Annexe n°2**) et visé par les parties.

Il devra être en cours de validité le jour de l'acte authentique, le BÉNÉFICIAIRE s'engageant à en faire établir un nouveau, à ses frais, le cas échéant. Il déclare être garant de la conservation de l'immeuble dans l'état dans lequel il se trouve ce jour notamment au regard de son état parasitaire.

C/ Etat des risques naturels et technologiques

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

*- l'immeuble objet des présentes **N'EST PAS** situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.*

*- l'immeuble objet des présentes **N'EST PAS** situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques miniers, prescrit ou approuvé.*

*- l'immeuble objet des présentes **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°3**).*

Il résulte de cet état ce qui suit :

JM d

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.

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.

Argiles

LE PROMETTANT déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du Département, le BIEN objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa-retrait gonflement des argiles dans le département de GIRONDE établie par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du développement durable et de la mer, ainsi que par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer.

Il résulte de cette cartographie dont une copie est annexée aux présentes que le BIEN est situé en zone d'aléa "Moyen".

1) D / Environnement

1) Présence d'une installation soumise à autorisation

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

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

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

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

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

JM ✓

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

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

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

- qu'à sa connaissance :

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

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

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

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

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

- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1^{er} de la loi n° 76-663 sus-visée, en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;

En conséquence, le BENEFICIAIRE a effectué des vérifications auprès des sites BASOL et BASIAS. Demeurent ci-après annexées les consultations BASIAS, BASOL.

2) Qualité environnementale des sols

Au titre de son obligation d'information, le BENEFICIAIRE précise d'une part, qu'un diagnostic de qualité environnementale des sols a été réalisé le **15 octobre 2007**, par un expert dûment désigné par lui, dont les conclusions demeurent ci-annexées (**Annexe n°4**).

Le BENEFICIAIRE précise la méthodologie et les normes prises en compte pour l'établissement de cette étude, à savoir :

- les recommandations des guides édités par le ministère en charge de l'environnement à partir du 8 février 2007,

- la norme NFX 31-620 pour les études :

- de diagnostic (C101, C102, C103),
- d'investigations de terrain (A200),

JM d

- de recommandations (A300).
- d'expertise indépendante (A500).

Il en résulte que :

- les résultats d'analyses n'ont pas mis en évidence la présence de concentrations en métaux supérieures aux bruits de fond géochimique national
- aucune contamination significative des sols n'est à considérer au droit des zones échantillonnées.

Le PROMETTANT déclare avoir eu connaissance de ce diagnostic dès avant ce jour et vouloir en faire son affaire personnelle.

Rappel de la réglementation sur les déchets

L'article L 541-1-1 du Code de l'Environnement dispose notamment que :

« Au sens du présent chapitre, on entend par :

Déchet : toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ; [...]

Gestion des déchets : la collecte, le transport, la valorisation et, l'élimination des déchets et, plus largement, toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final, y compris les activités de négoce ou de courtage et la supervision de l'ensemble de ces opérations ;

Producteur de déchets : toute personne dont l'activité produit des déchets (producteur initial de déchets) ou toute personne qui effectue des opérations de traitement des déchets conduisant à un changement de la nature ou de la composition de ces déchets (producteur subséquent de déchets) ;

Détenteur de déchets : producteur des déchets ou toute autre personne qui se trouve en possession des déchets ; [...]

Valorisation : toute opération dont le résultat principal est que des déchets servent à des fins utiles en substitution à d'autres substances, matières ou produits qui auraient été utilisés à une fin particulière, ou que des déchets soient préparés pour être utilisés à cette fin, y compris par le producteur de déchets ;

Élimination : toute opération qui n'est pas de la valorisation même lorsque ladite opération a comme conséquence secondaire la récupération de substances, matières ou produits ou d'énergie.»

L'article L 541-2 du Code de l'Environnement dispose que :

« Tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre.

Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

Tout producteur ou détenteur de déchets s'assure que la personne à qui il les remet est autorisée à les prendre en charge. »

Article L. 541-3 du Code de l'Environnement dispose notamment que :

« I.- Lorsque des déchets sont abandonnés, déposés ou gérés contrairement aux prescriptions du présent chapitre et des règlements pris pour leur application, l'autorité titulaire du pouvoir de police compétente avise le producteur ou détenteur de déchets des faits qui lui sont reprochés ainsi que des sanctions qu'il encourt et, après l'avoir informé de la possibilité de présenter ses observations, écrites ou orales, dans un délai d'un mois, le cas échéant assisté par un conseil ou représenté par un mandataire de son choix, peut le mettre en demeure d'effectuer les opérations

JM ✓

nécessaires au respect de cette réglementation dans un délai déterminé.

II.- Est réputé abandon tout acte tendant, sous le couvert d'une cession à titre gratuit ou onéreux, à soustraire son auteur aux prescriptions du présent chapitre et des règlements pris pour son application. [...] »

Il résulte des dispositions susvisées, que les terres polluées qui viendraient à être excavées deviendraient des meubles. A ce titre elles seraient alors soumises à la réglementation des déchets. Le cas échéant, elles devraient faire l'objet d'une évacuation dans une installation de traitement de déchets appropriée (articles L. 541-1 à L. 542-14 et D. 541-1 à R. 543-224 du Code de l'environnement).

Elles devront en conséquence faire l'objet d'une évacuation dans une installation de traitement de déchets appropriée (articles L. 541-1 à L. 542-14 et D. 541-1 à R. 543-224 du Code de l'environnement).

En revanche, tant que les terres ne sont pas excavées, elles ne constituent pas des déchets au sens de l'article L 541-1-1 du Code de l'environnement.

Le Notaire Soussigné informe également les Parties que conformément à l'article L.541-2 du Code de l'environnement, « *tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre* ».

La gestion des déchets comporte, au sens de l'article L.541-1-1 du Code de l'environnement, les opérations de collecte, transport, valorisation et élimination, plus généralement toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final.

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 BENEFCIAIRE précise toutefois que par un courrier du 10 novembre 2017 la DRAC a confirmé qu'en l'état des connaissances sur le secteur le projet d'aménagement envisagé n'était pas susceptible d'affecter des éléments de patrimoine archéologique. Que dès lors ce projet ne donnera pas lieu à un diagnostic archéologique préventif tel que prévu par la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 et du décret 2002-89 du 16 janvier 2002.

F / Mines

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

J01 d

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

G / Qualité du sol

Le BENEFICIAIRE déclare et garantit que les remblaiements réalisés sur le site ont été effectués avec des matériaux inertes et qu'ils ne nécessiteront pas d'évacuation en décharge de classe 1 (déchets dangereux) ou de classe 2 (déchets « non dangereux »).

Un plan matérialisant les zones de remblaiement, demeurera ci-annexé (Annexe n°6).

J01 

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 avait une incidence substantielle sur le coût global de la construction projetée ou des projets de constructions futures.

Toutefois, par dérogation aux dispositions du présent article, s'il s'avérait que le PROMETTANT devait poursuivre ou reprendre les travaux de remblaiement postérieurement à la date de réalisation de l'étude géotechnique diligentée par le BENEFICIAIRE, ce dernier retrouverait la faculté de pouvoir se prévaloir à l'encontre du PROMETTANT des conséquences engendrées par lesdits remblaiements sur son projet de construction.

H / Loi sur l'eau

Enquête publique rendue obligatoire par les articles L 123-1 et suivants du Code de l'Environnement.

La mise en conformité de la ZAC du Tasta avec la loi sur l'eau a été faite dans le dossier de création-réalisation de la ZAC.

I / Urbanisme – Projet de construction / d'aménagement

Le PROMETTANT déclare avoir préalablement aux présentes, pris connaissance de toutes les règles d'urbanisme existantes à ce jour relatives à l'IMMEUBLE objet des présentes ainsi que des fiches de lots relatives à chacun des îlots (**Annexe n°12**) et du Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères (**Annexe n° 13 CPAUP**).

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

J / Zone d'Aménagement Concerté

La ZAC « Les Vergers du Tasta » s'inscrit géographiquement dans l'ensemble plus large du quartier du Lac. Dans ce secteur de l'agglomération, Bordeaux Métropole a engagé de nombreux projets qui visent à accueillir de nouveaux habitants et des activités économiques et commerciales diversifiées. Afin d'orienter ces interventions sur le secteur, quelques objectifs importants ont été identifiés comme stratégiques et prioritaires :

- ⑩ résorber les coupures provoquées par des obstacles physiques (voies ferrées, routes à grande circulation).
- ⑩ mettre en valeur la ville habitée en renforçant les centralités.
- ⑩ redynamiser ces secteurs en augmentant le niveau d'emploi.
- ⑩ étendre et conforter l'offre en transport en commun, dans la mesure où les choix de transport influencent fortement la construction de la ville et les dynamiques de développement urbain

JM d

⑩ valoriser la trame verte et bleue, en proposant un développement urbain qui s'appuie sur la trame paysagère très qualitative du secteur

⑩ refonder le paysage du site

Les principes élémentaires du développement durable sous tendent désormais cette opération. La ZAC « Les Vergers du Tasta » répond ainsi aux objectifs communautaires en matière de développement urbain maîtrisé, de production de logements, de mixité sociale et fonctionnelle, d'amélioration de la mobilité, et s'inscrit donc dans une réelle démarche d'aménagement durable.

L'ilot C1 a pour vocation d'accueillir un programme de logements et un local à usage de restaurant.

BORDEAUX METROPOLE intervient comme étant à l'initiative de la création de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée « Les vergers du Tasta » aux termes d'une délibération du Conseil de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX n° 2001/303 en date 23 février 2001, disposant de la compétence en matière d'aménagement du territoire.

De ce fait, le BENEFICIAIRE devenu VENDEUR, consentira à cette vente à la condition déterminante que le PROMETTANT devenu ACQUEREUR, s'engage à respecter les prescriptions réglementaires de cette Zone, 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 (**Annexe n°5**).

Le respect de ces engagements constitue une condition déterminante de la vente pouvant réitérer la présente convention, le BENEFICIAIRE 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 BENEFICIAIRE.

A / Etat - contenance

En qualité de concessionnaire de la ZAC, professionnel de l'aménagement, le BENEFICIAIRE garantira le PROMETTANT contre les vices cachés du sol ou du sous-sol.

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

JM d

effectuer à ses frais pour les conserver dans leur état actuel. Il s'oblige à s'opposer à toutes usurpations par des tiers.

B / Servitudes

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

A cet égard, le BENEFICIAIRE déclare que ledit IMMEUBLE n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme ou de celles éventuellement révélées par lui aux présentes. Le PROMETTANT devra cependant supporter toutes servitudes pouvant grever l'IMMEUBLE, et notamment toutes servitudes de passage de réseaux publics, qui pourraient être portés à sa connaissance au plus tard au jour des présentes, sous réserve toutefois que ces servitudes ne portent pas atteinte à l'intégrité de l'IMMEUBLE, ne le rendent pas impropre à sa destination, qu'elles ne le déprécient pas gravement et qu'elles ne soient pas de nature à obérer le projet immobilier du BENEFICIAIRE. Dans le cas contraire le BENEFICIAIRE s'engage à prendre en charge le dévoiement dudit (desdits) réseau(x) et par conséquent l'adaptation de la (des) servitude(s) afin de permettre la réalisation du projet immobilier du bénéficiaire.

C / Contributions – Taxes – Quotes-parts

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

D / Assurances

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

507 

E / Frais

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

Le 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 17 ci-après.

Article 5. DECLARATION FISCALE

Pour le calcul des droits de mutation qui seront perçus lors de la publication foncière de l'acte authentique de vente, le PROMETTANT déclare qu'il destine l'IMMEUBLE objet des présentes à la construction d'un programme de logements.

Article 6. PRIX DE LA VENTE ÉVENTUELLE

La vente, si elle se réalise, aura lieu au prix de **1 930 500 € HT** pour la surface de plancher considérée de **6435m²**.

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. MODALITES PARTICULIERES APPLICABLES AU PRIX

J07 

Il est précisé que cette cession a fait l'objet d'une saisine de France Domaine émettant un avis sur la valeur vénale du terrain objet de la présente préalablement à la décision de cession par BORDEAUX METROPOLE.

Article 8 DURÉE ET MODE DE RÉALISATION DE LA PROMESSE - DÉLAI

Section 1.2 8.1 Délai de réalisation

La réalisation de la présente promesse d'achat aura lieu par l'effet de la **levée d'option** faite par le BENEFCIAIRE au plus tard le **3 janvier 2020**.

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.

8.2 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 9. 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. Le bénéficiaire ne pourra demander aucune indemnité au promettant.

*

37 d

DEUXIEME PARTIE

Article 10. VENTE CONDITIONNELLE

Par suite de l'exercice de la levée d'option par le BENEFCIAIRE, dans les formes et délais 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 11. 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 **10 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 12. CONDITIONS DE LA VENTE ÉVENTUELLE

12.1 Conditions Générales

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

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

12.2 Conditions particulières

Vente, location, partage et affectation des lots

J07 

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

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

Toute vente ou toute modification de l'affectation prévue à l'article 13.2A ci-après, qu'elle soit totale ou partielle, qu'elle porte sur des terrains bâtis ou non bâtis, devra recevoir l'accord préalable et exprès de BORDEAUX METROPOLE.

Dans les cas évoqués ci-dessus, BORDEAUX METROPOLE disposera d'un délai de deux mois maximum à compter de la réception de la demande pour se prononcer.

En cas de rétrocession, le prix de revente sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution telle que définie à l'article 14 ci-après, sans qu'il y ait lieu à une déduction de 10%, en cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par BORDEAUX METROPOLE.

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

En cas d'agrément par BORDEAUX METROPOLE, les dispositions qui précèdent devront être intégralement reproduites dans l'acte ayant fait l'objet de l'agrément ainsi qu'il a été dit précédemment.

Par exception, l'ACQUÉREUR pourra être dispensé de l'accord préalable et exprès de BORDEAUX METROPOLE dès lors qu'il reste tenu solidairement avec le bénéficiaire au respect de toutes les obligations résultant des présentes, à peine de résiliation de la convention de cession.

Dans l'hypothèse où serait fourni au bénéfice de BORDEAUX METROPOLE soit une garantie financière (par exemple : garantie financière d'achèvement), soit une caution bancaire, soit le versement d'une indemnité mensuelle (tout acte authentique garantissant celle-ci), la clause résolutoire ci-dessus énoncée ne trouvera pas à s'appliquer.

Convention annexe : création de servitudes de vues réciproques entre les ilots B1.2 et C1 de la ZAC

Après avoir pris connaissance des projets de construction de la société GROUPE LAUNAY AQUITAINE sur l'ilot B1.2, d'une part, et de la société VINCI IMMOBILIER sur l'ilot C1, d'autre part, Bordeaux Métropole précise que des servitudes de vues réciproques devront être constituées au profit de chacun de ces deux ilots pour tenir compte de l'implantation des bâtiments des deux opérateurs en limite séparative.

JM d

De fait, les deux opérateurs seront autorisés à déroger aux distances minimales prescrites par les articles 678 et 679 du Code Civil pour la création de leurs ouvertures.

L'îlot C1 souffrira les vues créées par les ouvertures situées sur le pignon nord-est du bâtiment à édifier par le GROUPE LAUNAY AQUITAINE sur l'îlot B1.2.

Réciproquement, l'îlot B1.2 souffrira les vues créées par les ouvertures situées sur le pignon sud-ouest du bâtiment à édifier par VINCI IMMOBILIER sur l'îlot C1.

Un plan matérialisant l'emprise de ces servitudes demeurera annexé aux présentes.

Ces servitudes sont concédées à titre gratuit et sont consenties à titre réel et perpétuel.

Le GROUPE LAUNAY AQUITAINE s'obligera à répercuter ces servitudes au sein du règlement de copropriété de sa résidence et des actes de vente en l'état futur d'achèvement afin d'assurer leur opposabilité aux copropriétaires..

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

BORDEAUX METROPOLE
Pôle Territorial Ouest
Direction du Développement et de l'Aménagement
10/12 avenue des Satellites
33185 LE HAILLAN

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

Les dispositions qui précèdent s'appliqueront pendant une durée de 5 ans à compter de l'achèvement de toutes constructions pouvant être réalisées sur l'emprise de l'IMMEUBLE objet des présentes, par l'ACQUEREUR, ses ayants-cause ou ayants-droit.

12.3 Conditions suspensives

A/ Au profit de l'ACQUEREUR

Urbanisme

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°) Qu'aucune servitude susceptible de modifier notablement la configuration des lieux ou le proche environnement de l'Immeuble, de le déprécier gravement ou de le rendre impropre à la destination que le BENEFICIAIRE envisage de lui donner, ne soit révélée par le certificat ou la note d'urbanisme et le certificat d'alignement et de voirie, que l'Immeuble

ne soit pas inclus dans le périmètre d'un lotissement même ancien, qu'il ne constitue pas le lot d'une copropriété, qu'il n'existe aucun cahier des charges ou autre document de nature à obérer le projet immobilier du BENEFCIAIRE, que l'Immeuble ne fasse pas l'objet d'une procédure tendant à son expropriation totale ou partielle ou à sa réquisition et qu'il n'est pas frappé d'un arrêté de péril

Que les documents d'urbanisme et autres pièces ne révèlent :

- aucun projet, ni aucune servitude conventionnelle, légale, judiciaire, ou découlant de la situation naturelle des lieux, de nature publique ou privée, publiée ou non à la conservation des hypothèques, susceptible de porter atteinte au droit de propriété du BENEFCIAIRE, de diminuer la valeur du BIEN, d'empêcher la réalisation de l'opération telle que projetée par le BENEFCIAIRE ;
- aucune servitude ou sujétions liée à la présence sur le site ou aux alentours, de canalisation de transport de gaz ou d'hydrocarbure ou de ligne haute tension enterrée ou non ou de tout autres ouvrage du même type ;
- aucune sujétion liée à l'application d'un cahier des charges de lotissement ou autre document du même type. »

Permis de construire

§1 - Qu'il soit délivré à l'ACQUEREUR, un permis de construire exprès conforme aux règles d'urbanisme en vigueur dans la zone considérée, et permettant la réalisation de son Programme de Construction suivant :

Un ensemble immobilier de niveau RDC à R+8 à usage principal d'habitation (logements) à financement libre exclusivement et d'un restaurant, avec 1 niveau de parking semi enterré, d'une Surface de Plancher de construction (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme) minimale de 6 435 m².

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

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

Cependant, dans l'hypothèse où :

- le permis en cours d'instruction n'était pas obtenu, le délai serait prorogé du temps nécessaire à son obtention et à la purge tant du délai de recours des tiers, augmenté du délai de notification prévu à l'article R 600-1 du code de l'Urbanisme, que du délai de retrait administratif

- le permis aurait été délivré, mais que les délais de retrait et de recours ne seraient pas expirés à la date ci-avant, le délai de réalisation de la Promesse sera automatiquement prorogé du temps nécessaire à l'obtention des justificatifs de l'absence de retrait de cette décision, ou de l'absence de recours à son encontre ;

- le permis aurait été délivré, mais qu'un recours serait exercé à l'encontre de cette décision, le délai de réalisation de la Promesse sera automatiquement prorogé jusqu'à l'obtention d'un jugement devenu définitif rejetant le recours exercé en annulation de la

JM d

décision d'octroi du permis de construire, ou jusqu'à la justification d'un accord transactionnel mettant fin à la procédure intentée et confirmant le permis de construire.

Le délai de réalisation de la promesse ne pourra pas être prorogé au-delà du 01/06/2020

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.

Viabilité du terrain vendu

La Promesse est conclue sous la condition suspensive que le terrain soit viabilisé préalablement à la signature de l'acte authentique.

Ainsi qu'il est stipulé ci-avant, la condition sera réputée être accomplie par la réalisation, préalablement à la signature de l'acte authentique, d'un état des lieux contradictoire du terrain matérialisant la présence de tous les coffrets, branchements et citerneaux pour le raccordement aux réseaux EU, EP, AEP, électricité, gaz et téléphone, aux emplacements prévus sur le plan de vente.

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 seul qualité pour s'en prévaloir et, s'il le désire, se trouver délié de tout engagement sans indemnité de part et d'autre.

Accessibilité du terrain

Le terrain doit être accessible pour la réalisation de l'ensemble immobilier. La voirie devra être réalisée au moins en provisoire pour permettre l'accès au terrain conformément aux plans du permis de construire.

Les aménagements de la ZAC devront dans tous les cas être terminés avant la livraison de l'ensemble immobilier.

Terrain libre de tout occupation

Le terrain devra être libre de toute occupation le jour de la vente.

B/ Au profit du VENDEUR

Qu'il soit versé par l'ACQUÉREUR ou pour son compte, entre les mains du notaire désigné pour recevoir l'acte authentique, une somme égale au montant du prix et des frais.

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

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

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

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

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

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

C/ Au profit du VENDEUR et de l'ACQUEREUR

Préemptions

Il est ici précisé qu'au titre des droits de préemptions éventuels, l'IMMEUBLE est situé dans une zone soumise à l'exercice du droit de préemption urbain au profit de BORDEAUX METROPOLE, vendeur aux présentes, titulaire de ce droit par délégation ; la purge de ce droit préalablement à la signature de l'acte authentique n'est par conséquent pas nécessaire.

Dans l'hypothèse où l'IMMEUBLE serait concerné par un droit de préemption primant le droit de préemption urbain, la présente convention est conclue sous la condition suspensive que le titulaire de ce droit ait renoncé à l'exercer préalablement à la signature de l'acte authentique réitérant la présente convention.

L'offre par le titulaire de ce droit à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pure et simple du droit de préemption.

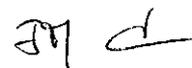
Il est en outre rappelé que les formalités de purge ne pourront être exécutées avant la date d'exercice de la levée d'option par le BENEFICIAIRE devenu VENDEUR.

Délai de réalisation des conditions suspensives

Les conditions suspensives devront être réalisées au plus tard le **3 janvier 2020**,

Non réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives

Il est expressément convenu, qu'en cas de non réalisation d'une seule des conditions suspensives ci-dessus énoncées, dans le délai imparti pour leur réalisation, sauf renonciation



par le bénéficiaire de celle-ci à s'en prévaloir, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues, sans indemnité de part ni d'autre, et les parties déliées l'une comme l'autre de leurs engagements respectifs, sans qu'il soit besoin de mise en demeure ni de formalité judiciaire, le tout sauf application des dispositions de l'article 1178 du Code Civil ou des présentes.

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

Article 13. OBLIGATIONS PARTICULIERES (si la vente se réalise)

13.1 Obligations du VENDEUR

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

13.2 Obligations de l'ACQUEREUR

A/ Affectation

Le VENDEUR n'accepte la présente promesse de l'ACQUEREUR qu'à la condition expresse de l'affectation par l'ACQUEREUR de l'IMMEUBLE à la destination ci-après définie, qui a reçu l'agrément du VENDEUR, à savoir :

La construction d'environ 74 logements + 1 restaurant pour une surface de plancher totale de 6435 m²

A cet égard, l'ACQUEREUR s'engage :

- à respecter le cahier des charges de cession de terrain de la ZAC « **Les Vergers du Tasta** » ainsi que tout autre document de portée générale concernant l'opération d'aménagement (charte, cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères...),

Documents dont il déclare avoir parfaite connaissance.

L'ACQUEREUR s'engage :

à ne pas substituer un des architectes de l'équipe MCVD par un autre architecte sans l'accord exprès et préalable du VENDEUR,

à ce que l'affectation des biens et droits immobiliers respecte les composantes du projet telles que ci-dessus définies,

507 ✓

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.

C/ Certification

L'ACQUEREUR s'engage à démontrer que le programme susvisé de la présente convention tient compte de la nouvelle réglementation RT2012 sur le performances énergétiques des bâtiments et d'en justifier à Bordeaux Métropole conformément à l'offre remise.

D/ Calendrier

L'ACQUEREUR s'engage à respecter le calendrier de réalisation de son opération telle qu'il l'a précisé au VENDEUR à savoir :

<u>FORMALITES A ACCOMPLIR</u>	<u>AU PLUS TARD</u>
Dépôt de la demande de permis de construire	3 mai 2018
Délivrance de l'arrêté exprès de permis de construire	30 avril 2019
Purge du permis de construire du recours des tiers et du retrait administratif	30 juillet 2019

E/ Dépôt du permis de construire et réalisation des travaux

L'ACQUÉREUR s'oblige à :

- Obtenir la purge du permis de construire n° 33 075 18Z1094
- afficher réglementairement sur le terrain, les permis obtenus, dans les quinze (15) jours ouvrés de la réception de la notification de chaque arrêté de permis qui lui sera faite par l'autorité compétente,
- à en faire constater l'affichage sur le terrain par exploit d'huissier de justice, une première fois quinze (15) jours ouvrés du premier jour de cet affichage, une deuxième fois un mois après le premier constat d'affichage,
- et à en justifier au VENDEUR par la production d'une copie des seconds originaux des exploits de l'huissier mandaté par l'ACQUÉREUR à ses frais à cet effet, à la première demande.

307 C

Il est ici précisé que dans l'hypothèse où ledit permis serait délivré au cours du mois d'août, le délai de **QUINZE (15)** jours ci-dessus fixé commencerait à courir, non pas à compter de la réception du permis, mais à compter du 1er septembre de l'année d'obtention du permis.

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

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

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

Il est expressément convenu que la condition d'obtention du permis de construire sera réputée réalisée dès que celui-ci, sans avoir fait l'objet de recours gracieux ou contentieux, ne sera plus susceptible d'en faire l'objet.

- tout mettre en œuvre en vue d'obtenir le permis de construire ou l'autorisation administrative équivalente dans un délai de **8 mois** à compter du dépôt du permis de construire et d'en respecter les exigences et les réserves. Le cas échéant, si des enquêtes publiques ou des autorisations administratives s'avéraient indispensables, ce délai sera prorogé de six mois,
- terminer lesdits travaux et présenter la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux prévus aux articles L462-1 et R462-1 du code de l'urbanisme, dans un délai de 2 ans à compter de la signature de l'Ordre de service de démarrage des travaux,
- se raccorder aux réseaux et équipements généraux publics à ses frais : eau, égouts, électricité, voies routières,

Article 14. 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 15. EXECUTION FORCEEE – CLAUSE PENALE

15.1 Exécution forcée

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

15.2 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 16. DÉPÔT DE GARANTIE

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

Article 17. FACULTE DE MISE A DISPOSITION

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

JM d

Article 18. DISPOSITIONS DIVERSES

18.1 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.

18.2 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.

18.3 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.

18.4 Election de domicile

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

18.5 Autorisations diverses

Le VENDEUR confère, par les présentes, tous pouvoirs à l'ACQUEREUR à l'effet de, savoir :

- Déposer toute demande de permis de construire,
- Pénétrer sur le terrain objet des présentes à l'effet de pratiquer tous relevés et mesurages ainsi que les sondages et analyses permettant de vérifier la nature du sol et du sous-sol.

L'ACQUEREUR devra au préalable convenir d'un rendez-vous avec le VENDEUR. Il s'engage à remettre les lieux en l'état, à ses frais, en cas de non réalisation de la vente. Le coût de ces études et démarches restera définitivement à la charge de l'ACQUEREUR, quel que soit le dénouement de la présente convention.

507 d

- Autoriser l'**ACQUEREUR** à faire toutes démarches administratives, et toutes études techniques en vue de la réalisation de l'opération de construction envisagée sur le terrain ci-dessus désigné, en particulier la mise en œuvre de tout référé préventif.

Le coût de ces études et démarches restera définitivement à la charge de l'**ACQUEREUR**, quel que soit le dénouement de la présente convention.

- Autoriser, le cas échéant, l'**ACQUEREUR** à mettre à disposition des services administratifs compétents en matière d'archéologie, la parcelle objet des présentes, en vue de la réalisation d'un diagnostic d'archéologie préventive.

- Autoriser l'**ACQUEREUR** à apposer un ou plusieurs panneaux de commercialisation du programme immobilier. L'**ACQUEREUR** devra garantir le **VENDEUR** dans toutes les conséquences qui pourraient résulter de cette implantation notamment vis-à-vis des tiers, afin qu'il ne soit ni recherché, ni inquiété à ce sujet.

18.6 Frais

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

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

Article 19. ANNEXES

Seront annexés à la présente convention les documents suivants :

- annexe 1 : un plan de cession et de délimitation
- annexe 2 : un certificat parasitaire
- annexe 3 : un état des risques naturels et technologiques
- annexe 4 : un diagnostic de la qualité environnementale des sols
- annexe 5 : un cahier des charges de cession de terrains.
- annexe 6 : un plan des îlots remblayés
- annexe 7 : une copie de la délibération N°2001/0303 du Conseil de Communauté du 23 février 2001, qui a approuvé la création/réalisation de la ZAC des Vergers du Tasta
- annexe 8 : une copie de la délibération N°2008/0151 du Conseil de Communauté du 22 février 2008, qui a approuvé le dossier modificatif N°1 de création/réalisation de la ZAC des Vergers du Tasta
- annexe 9 : une copie de la délibération N°2011/0009 du Conseil de Communauté du 21 janvier 2011, qui a approuvé le dossier modificatif N°2 de création/réalisation de la ZAC des Vergers du Tasta en actualisant le programme des équipements publics et de construction
- annexe 10 : une copie de la délibération N°2014/0075 du Conseil de Communauté du 14 février 2014 qui a approuvé le dossier modificatif N°3 de création/réalisation de la ZAC des Vergers du Tasta en actualisant le programme

des équipements publics et de construction, et validant le cahier de prescriptions architecturales et paysagères

- annexe 11 : Fiches de lot,
- annexe 12 : Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères (CPAUP)
- annexe 13 : avis favorable de la DRAC
- annexe 14: un plan de recollement des réseaux
- arrêté de permis de construire

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

A Bordeaux
Le 09/04/2019

Et à Bordeaux
Le 26/04/2019

LE PROMETTANT

Pour [VINCI IMMOBILIER]

VINCI IMMOBILIER GRAND OUEST

SNC au capital de 10 000 Euros
Correspondance : 54 cours du Chapeau Rouge - 33000 BORDEAUX
Siège Social : 59 rue Yves Kermen - CS 20106
92650 BOULOGNE BILLANCOURT Cedex
830 856 266 RCS NANTERRE

LE BÉNÉFICIAIRE

Pour BORDEAUX METROPOLE

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


Jacques Mangon

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



