

**CONVENTION  
ENTRE LA SARL IDEAL PROMOTION  
ET BORDEAUX METROPOLE**

**Commune du Taillan-Médoc – PUP Alur Gelès  
Chemin de Gelès – 25C0075/NBC**

Entre les soussignés

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**PROMETTANT – ACQUEREUR**

La société dénommée "IDEAL PROMOTION", Société à responsabilité limitée au capital de 100 000 euros.

- Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX et identifiée sous le numéro 829 071 828

- Siège social : BORDEAUX (33200), 21-35 rue de l'Ecole Normale

- Représentée par Monsieur Arnaud DUTHIL, domicilié professionnellement à BORDEAUX (33200) 21 à 35 rue de l'Ecole Normale, en vertu d'une délégation de pouvoirs consentie par Monsieur Edouard MYON, dirigeant de sociétés, domicilié professionnellement à BORDEAUX (33200), 29 rue de l'Ecole Normale, le XXXXXXXXXXXX dont une copie numérisée demeure ci-annexée.

Monsieur Edouard MYON, agissant lui-même en sa qualité de co gérant de ladite société, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération de l'associé unique de la Société en date du 7 avril 2017 et agissant en vertu des statuts et de la loi.

Les pouvoirs, statuts et Kbis demeurent annexés à la présente convention (**Annexe 1**).

Dont les coordonnées téléphoniques et électroniques sont 06 98 29 71 41.

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.

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

L'ACQUEREUR ayant indiqué au VENDEUR la constitution d'une SCCV qui se substituera à l'ACQUEREUR avant la réalisation de l'acte authentique. Il est convenu que la substitution sera soumise à une simple information à BORDEAUX METROPOLE pour toute SCCV détenue (pour partie) par l'ACQUEREUR. A défaut, il est convenu que la substitution sera soumise à l'autorisation de BORDEAUX METROPOLE. Dans tous les cas, il est convenu que l'ACQUEREUR adresse par voie postale ou e-mail l'information ou la demande

d'autorisation de substitution en annexant les statuts et Kbis de la SCCV.

## **BENEFICIAIRE – VENDEUR**

BORDEAUX METROPOLE, Etablissement Public de Coopération Intercommunale à fiscalité propre relevant de la catégorie des métropoles, par transformation de la Communauté Urbaine de Bordeaux, créée en vertu de la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 et du décret n°2014-1599 du 23 décembre 2014 personne morale de droit public, située dans le département de la Gironde, dont l'adresse est à BORDEAUX (33076), esplanade Charles de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 243300316.

Représentée par Monsieur le Président, agissant en qualité de Président de BORDEAUX METROPOLE, domiciliée en cette qualité à BORDEAUX (Gironde), Esplanade Charles de Gaulle, agissant en vertu de la délibération n°xxxx du XXX (**Annexe 2**).

## **QUALITES DU VENDEUR ET DE L'ACQUEREUR**

Le VENDEUR 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 et agira en tant que tel aux présentes.

L'ACQUEREUR 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 et agira en tant que tel aux présentes.

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 de l'ACQUEREUR est formalisé avant la délibération du conseil de BORDEAUX METROPOLE statuant sur l'opération, la présente convention fixe deux temps :

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

## **DESCRIPTIF DU PROJET**

Le VENDEUR déclare que BORDEAUX METROPOLE est propriétaire de terrains constituant une partie du Projet Urbain Partenarial (PUP) Accès au Logement Urbain Rénové (ALUR) de « Gelès », chemin de Gelès, comprenant des fonciers privés, des fonciers appartenant à la ville du Taillan-Médoc et des fonciers appartenant à BORDEAUX METROPOLE.

L'ACQUEREUR souhaite acquérir une partie de ces biens immobiliers en vue de réaliser un programme immobilier, comprenant :

58 logements pour 3619 m<sup>2</sup> de surface habitable (Shab) et environ 3800 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) et 110 places de stationnement répartis en 46 appartements et 12 maisons :

- **19 logements libres** : 11 T2 et 8 T3 sur **915 m<sup>2</sup> Shab** pour **960 m<sup>2</sup> SDP**
- **29 LLS** : 11 T2, 8 T3, 4 T4, 6 M4 sur **1845 m<sup>2</sup> Shab** pour **1940 m<sup>2</sup> SDP** répartis en :
  - 14 PLAI : 5 T2, 4 T3, 2 T4 et 3 M4 sur 900 m<sup>2</sup> Shab pour 950 m<sup>2</sup> SDP
  - 15 PLUS : 6 T2, 4 T3, 2 T4 et 3 M4 sur 945 m<sup>2</sup> Shab pour 990 m<sup>2</sup> SDP
  -
- **10 Accession sociale** BRS ou PSLA : 4 T4 et 6 M4 sur **860 m<sup>2</sup> Shab** pour **900 m<sup>2</sup> SDP**

Assiette foncière totale : 10 039 m<sup>2</sup>

Parcelles propriétés de Bordeaux Métropole : AK483 – AK484 – AK1269 pour un total 4789 m<sup>2</sup>

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

Table des matières

PREMIERE PARTIE : PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT.....	6
IDENTIFICATION DU BIEN .....	6
Désignation.....	6
Bornage .....	7
Document d'arpentage .....	7
Identification des meubles .....	7
Droit de propriété – Effet relatif.....	7
DUREE DE LA PROMESSE.....	7
Délai de réalisation.....	7
Mode de réalisation .....	8
Déchéance .....	8
PROPRIETE JOUISSANCE.....	8
PRIX.....	8
FRAIS.....	9
SECONDE PARTIE : PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE.....	9
FORME DU CONTRAT .....	9
REALISATION DE LA VENTE.....	9
DEPOT DE GARANTIE.....	10
EXECUTION FORCEE.....	10
CLAUSE PENALE .....	10
FACULTE DE MISE A DISPOSITION .....	10
RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES.....	10
Réserves .....	10
Conditions suspensives .....	11
CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES ET OBLIGATIONS PARTICULIERES.....	14
Garantie contre le risque d'éviction.....	14
Frais de viabilisation .....	14
Servitudes.....	14
Etat du bien .....	15
Présence d'ouvrage et/ou d'installations dans le sous-sol .....	16
Affectation du terrain.....	16
Répartition programmatique .....	17

Vente, location et partage.....	17
Contenance.....	19
Impôts et taxes .....	19
Assurance .....	19
Contrat d’affichage.....	19
DISPOSITIONS RELATIVES A L’URBANISME .....	20
Archéologie préventive .....	20
Vestiges immobiliers archéologiques – Information.....	20
OBLIGATION D’INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN.....	21
DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION.....	21
Information relative à la construction aux aménagements et aux transformations .....	21
DIAGNOSTICS.....	24
Diagnostic parasitaire.....	24
Diagnostics environnementaux.....	25
SITUATION ENVIRONNEMENTALE.....	25
Consultation des bases de données environnementales.....	25
Etudes environnementales.....	25
Protection de l’environnement .....	26
Mines.....	27
Convention entre les parties .....	27
Précautions et restrictions d’usage .....	27
Garantie environnementale .....	28
Obligation générale d’élimination des déchets.....	29
AUTORISATIONS ET POUVOIRS .....	29
FISCALITE .....	30
Régime fiscal de la vente .....	30
Taxe prévue par l’article 1529 du Code Général des Impôts .....	31
POUVOIRS.....	31
ELECTION DE DOMICILE.....	31
AFFIRMATION DE SINCERITE .....	31
CONCLUSION DU CONTRAT.....	32
DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE.....	32

## PREMIERE PARTIE : PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT

Par les présentes, l'ACQUEREUR, en s'obligeant, promet d'acquérir sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après visées, et par suite confère d'une manière ferme et définitive au VENDEUR 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 l'ACQUEREUR déclare bien connaître pour les avoir vus et visités plusieurs fois en détail, dans le but des présentes.

Le VENDEUR 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, en levant l'option selon les modalités précisées aux présentes.

### IDENTIFICATION DU BIEN

Désignation

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

Sur la commune du Taillan-Médoc, Chemin de Gelès, des parcelles situées dans le périmètre du Projet Urbain Partenarial (PUP) Accès au Logement Urbain Rénové (ALUR) de « Gelès », d'une contenance de 4 789 m<sup>2</sup>, correspondant à un terrain nu à bâtir :

Section	n°	Ancienne numérotation	Contenance	Surface cédée	bâtie / non bâtie
AK	483	AK483	3 518 m <sup>2</sup>	3 518 m <sup>2</sup>	Non bâtie
AK	484	AK484	586 m <sup>2</sup>	586 m <sup>2</sup>	Non bâtie
AK	1269	AK68	3 253 m <sup>2</sup>	685 m <sup>2</sup>	Non bâtie
TOTAL CESSION				4 789 m <sup>2</sup>	

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.

Sont demeurés ci-annexés

Un plan de cession établi par Bordeaux Métropole (**Annexe 3**)  
Un document d'arpentage n°3039C du 5 mars 2025 (**Annexe 4**)

Bornage

Ledit terrain ne sera pas vendu aménagé, viabilisé, arasé, ni-même borné, ni clôturé, ces réalisations incombant à l'ACQUEREUR.

La division de la parcelle AK1269 sera matérialisée par le VENDEUR.

Document d'arpentage

Un document d'arpentage n° 3039C en date du 5 mars 2026 est annexé à la présente (**Annexe 4**).

Identification des meubles

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

Droit de propriété – Effet relatif

Le VENDEUR s'oblige à justifier d'une origine de propriété trentenaire, translative et incommutable 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.

Le VENDEUR déclare et garantit que le BIEN objet des présentes :

- Dépend du patrimoine privé de BORDEAUX METROPOLE ;
- N'a pas été affecté à l'usage direct du public ou à un service public, et n'a jamais fait l'objet d'aménagements indispensables à l'exécution du domaine public dépendant de BORDEAUX METROPOLE depuis leur acquisition ;
- N'a pas fait l'objet d'une délégation de gestion au profit d'un établissement public ou d'une collectivité ayant pu l'affecter à son domaine public ;

En conséquence le VENDEUR déclare et garantit que la vente objet des présentes ne nécessite pas l'obtention préalable d'un arrêté de déclassement du domaine public.

#### DUREE DE LA PROMESSE

Délai de réalisation

La réalisation de la présente promesse d'achat aura lieu par l'effet de la levée d'option faite par le VENDEUR 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 VENDEUR et l'ACQUEREUR seront engagés de manière synallagmatique, sous les charges et conditions déterminées en seconde partie de la présente convention.

Précision étant ici faite que BORDEAUX METROPOLE a obtenu un avis de la direction immobilière de l'Etat n°2025-33519-29118 en date du 25 novembre 2025

## Mode de réalisation

L'exercice de la levée d'option par le VENDEUR sera matérialisé par l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception signée par son représentant à l'ACQUEREUR, lettre contenant la décision définitive de vendre prise par le Conseil de BORDEAUX METROPOLE, ces pièces devant être adressées à l'ACQUEREUR, 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 à l'ACQUEREUR. 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.

## Déchéance

Faute pour le VENDEUR 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 l'ACQUEREUR 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 VENDEUR à quelque titre que ce soit.

## PROPRIETE JOUISSANCE

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

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, de tous biens meubles et objets mobiliers et de tous encombrements, sauf prise de possession anticipée.

## PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu au prix de deux-cent quatre euros et cinquante centimes (204.50 €) par m<sup>2</sup>, soit un total de neuf cent soixante-dix-neuf mille trois cent cinquante et un euros (979 351 €), à majorer du montant éventuel de la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux et selon le régime en vigueur le jour de la réitération par acte authentique, payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique qui constatera la réalisation des présentes.

Le prix indiqué pourra être révisé en fonction de l'éventuelle augmentation ou diminution de la Surface de Plancher définitive de plus de 10%, obtenue lors de la délivrance de tous les permis de construire dont l'immeuble objet des présentes serait l'objet.

Etant précisé que les prix ci-dessus ne comprennent pas le coût des branchements aux divers réseaux qui resteront à la charge de l'ACQUEREUR.

## FRAIS

L'ACQUEREUR 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 VENDEUR 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.

## **SECONDE PARTIE : PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE**

### FORME DU CONTRAT

Par suite de l'exercice de la levée d'option par le VENDEUR, dans les formes et délai précédemment visés, le VENDEUR et l'ACQUEREUR seront alors engagés de manière synallagmatique sous les conditions suspensives dont il sera fait état ci-après.

Etant 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, sans aucune exception ni réserve.

### REALISATION DE LA VENTE

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR s'obligent à réitérer la présente convention devenue synallagmatique par acte authentique à compter de la réception par l'ACQUEREUR des pièces matérialisant la levée d'option exercée par le VENDEUR, dans les formes précédemment énoncées et au plus tard le 24 décembre 2026, sous réserve des conditions suspensives visées dans la présente convention.

L'Acte de Vente sera reçu par l'office notarial de l'ACQUEREUR, Maître Sébastien ARTAUD, notaire associé au 23 avenue du jeu de paume 33000 Bordeaux.

LE VENDEUR sera représenté par Maître Antoine PULON, notaire à Saint-Médard-en-Jalles.

#### DEPOT DE GARANTIE

Les parties conviennent que la vente conditionnelle ne comportera aucun dépôt de garantie gage de la bonne foi de l'acquéreur.

#### EXECUTION FORCEE

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, et si toutes les conditions suspensives sont par ailleurs réalisées, 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.

#### CLAUSE PENALE

Si l'une des parties se refuse à exécuter les présentes alors que toutes les conditions suspensives sont réalisées et qu'une mise en demeure de signer est restée infructueuse pendant 1 mois, elle devra verser à l'autre partie, à titre de clause pénale, une somme représentant CINQ POUR CENT (5 %) du prix de vente HT.

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.

#### 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 total du prix de la vente HT.

Dans ce cas cette prise de possession anticipée interviendrait aux risques et périls de l'ACQUEREUR. En conséquence ce dernier renonce irrévocablement à solliciter du vendeur, à quelque titre que ce soit, le remboursement ou la prise en charge de frais, travaux, réparations, remises en état, évacuation ou de tout autres frais ou indemnités liés à cette occupation anticipée.

#### RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Reserves

- **Réserve du droit de préemption**

L'IMMEUBLE est situé dans une zone soumise au droit de préemption urbain institué au profit de **Bordeaux Métropole**, vendeur aux présentes.  
Dès lors, la purge de ce droit n'est pas requise.

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

Les formalités de purge ne seront engagées qu'après la levée d'option par le VENDEUR

Conditions suspensives

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

La non-réalisation d'une seule de ces conditions, pouvant être invoquée par les deux parties, entraîne la caducité des présentes, qui sont alors réputées n'avoir jamais existé, sans indemnité de part et d'autre.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le VENDEUR conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le BIEN.

- **Conditions suspensives auxquelles seul l'acquéreur pourra renoncer**

La promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul L'ACQUEREUR pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

A défaut par L'ACQUEREUR de se prévaloir de la non-réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé, et ce en application des dispositions de l'article 1304-4 du Code civil.

### **Origine de propriété**

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif et incommutable d'au moins trente ans. Cette justification résultera de la publication des réquisitions faites par l'Etat des transferts de propriété opérés par l'effet de la loi et par la présentation des titres de propriété.

### **Situation 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 de charges, d'hypothèques ou autres sûretés que le prix de la vente HT

majoré des frais de mainlevée ne permettrait pas de rembourser intégralement en principal, intérêts et accessoires.

### **Obtention d'un permis de construire valant division exprès purgé de tout recours et retrait**

La réitération des présentes est soumise à l'obtention par L'ACQUEREUR d'un arrêté de Permis de Construire exprès purgé de tout recours tant hiérarchique, gracieux que contentieux, retrait administratif et déféré préfectoral, conforme en tous points à la demande déposée, sur les parcelles objet de la présente et sur les parcelles voisines cadastrées AK n° 66p, 64 et 1056.

Il est expressément convenu entre les parties que tout permis de construire modificatif, dès lors qu'il porte sur un ou plusieurs éléments de l'article « Affectation du terrain » ci-dessous stipulé, devra être soumis préalablement à l'accord écrit du VENDEUR avant tout dépôt en mairie.

Pour la réalisation de cette condition, il est prévu que le permis de construire devra être obtenu expressément et devenu définitif, par l'absence de recours gracieux ou contentieux, de retrait administratif et de déféré préfectoral et ne pas contenir de préconisation

En conséquence, l'ACQUEREUR s'engage à faire procéder sur le BIEN à l'affichage du permis de construire, et à justifier à la demande du VENDEUR de la réception dudit permis et de l'affichage de celui-ci tant sur le BIEN par constat de commissaire de justice.

L'ACQUEREUR devra informer le VENDEUR de cet affichage en lui produisant une copie des constats d'huissier.

### **Acquisition d'autres parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération projetée**

Il est ici précisé que la réitération des présentes est subordonnée à la signature des actes authentiques pour l'acquisition des autres parcelles ou parties de parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération projetée, à savoir les parcelles AK64, AK1056, AK66 pour partie (1 854 m<sup>2</sup> sur 2 385 m<sup>2</sup>) soit un total de 5 250 m<sup>2</sup>.

L'ACQUEREUR précise, ce que le VENDEUR reconnaît savoir et accepte, que ces acquisitions sont indivisibles les unes des autres et que pour lui l'assiette du projet forme un tout indivisible.

A titre de condition essentielle et déterminante du consentement de l'ACQUEREUR, il est expressément convenu entre les parties que la vente ne pourra être réalisée par acte authentique si la vente portant sur les parcelles voisines susvisées n'est pas elle-même réalisée.

Les actes authentiques de vente emportant transfert de propriété au profit de l'ACQUEREUR portant sur les biens immobiliers objets des présentes et sus désignés devront intervenir ensemble et concomitamment.

Aussi, l'ACQUEREUR ne se portera acquéreur des biens immobiliers objets des présentes que dans l'hypothèse où il sera en mesure d'acquérir concomitamment l'ensemble des biens immobiliers désignés ci-dessus de manière séparée.

### **Financement**

1. Que l'ACQUÉREUR ait suffisamment engagé et attesté la commercialisation du programme immobilier qu'il entend réaliser, à hauteur d'au moins cinquante pour cent (50 %) du chiffre d'affaires de l'opération avec accord de financement des potentiels acquéreurs
2. Que l'ACQUÉREUR ait signé le ou les contrat(s) de réservation avec un bailleur social identifié portant sur tout ou partie du programme

### **Délai de réalisation des conditions suspensives**

Les conditions suspensives devront être réalisées au plus tard 8 jours avant la réitération par acte authentique des présentes, sauf en ce qui concerne la condition suspensive au profit du vendeur ci-après visée, de versement d'une somme égale au prix qui devra être réalisée au plus tard la veille du jour de la date la plus tardive 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 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.

#### **- Conditions suspensives auxquelles seul le vendeur pourra renoncer**

Qu'il soit versé par l'ACQUEREUR 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 versés le cas échéant à titre de dépôt de garantie séquestre et éventuellement des fonds empruntés pour lesquels L'ACQUEREUR aura justifié d'une offre acceptée par lui).

Ce versement sera fait par l'ACQUEREUR 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 des articles 1956 et suivants du Code civil.

La condition sera censée défaillie à défaut de la production par l'ACQUEREUR du justificatif de ce versement, sans préjudice de l'application de l'article 1304-3 du Code civil.

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

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

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

#### CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES ET OBLIGATIONS PARTICULIERES

##### Garantie contre le risque d'éviction

Le VENDEUR devra garantir l'ACQUEREUR contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'ACQUEREUR un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger l'ACQUEREUR dans tous ses droits et actions relatifs au BIEN.

##### Frais de viabilisation

L'ACQUEREUR devenu PROPRIETAIRE s'engage à supporter les frais de viabilisation entraînés par la division de l'immeuble et notamment :

- . les frais de raccordement du bien vendu aux différents réseaux d'eau, d'assainissement, de gaz, d'électricité, de téléphone, et de tous autres le cas échéant ;
- . la mise en œuvre et le coût de tous dévoiements de réseaux actifs qui seraient situés dans l'emprise du BIEN et de toutes extensions de réseaux le cas échéant ;
- . la mise en œuvre et le coût de la démolition et du retrait de tous réseaux inactifs ou dévoyés situés dans l'emprise du BIEN ;
- . le coût de la réalisation en phase chantier d'un accès au domaine public conforme aux prescriptions administratives en la matière, avec obligation d'installer les barrières ou clôtures et de prévoir leur ouverture vers l'intérieur du bien vendu

##### Servitudes

L'ACQUEREUR profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le VENDEUR déclare et garantit :

- . ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- . qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que

celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme 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.

Etat du bien

Sous réserve des déclarations et garanties consenties par le VENDEUR aux présentes, L'ACQUEREUR 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 VENDEUR 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, l'ACQUEREUR ne sera pas garanti en raison des mitoyennetés ou non mitoyennetés ou encore erreur dans la désignation. 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 toutes atteintes pouvant résulter de la présence de termites et autres insectes xylophages ou autres parasites du bois, mères et autres champignons.

Le VENDEUR s'engage à conserver l'IMMEUBLE dans son état actuel jusqu'à la date d'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR. Toutefois si une autorisation expresse de prise de possession anticipée est donnée à l'ACQUEREUR par le VENDEUR, il est rappelé que l'ACQUEREUR renonce irrévocablement à solliciter du vendeur, à quelque titre que ce soit, le remboursement ou la prise en charge de frais, travaux, réparations, remises en état, évacuation ou de tout autres frais ou indemnités liés à cette occupation anticipée.

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

Jusqu'à la date d'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR, le VENDEUR 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.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du BIEN devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement, en son article L 541-1-1, définit le déchet comme 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.

Présence d'ouvrage et/ou d'installations dans le sous-sol

Sans préjudice des dispositions figurant au titre des conditions suspensives ci-avant, dans l'hypothèse où subsisteraient dans le sous-sol des parcelles de terrain faisant l'objet des présentes des ouvrages dont le VENDEUR ignore l'existence ou la localisation, l'ACQUEREUR s'oblige à supporter, avec toutes les charges et obligations qui en résultent, leur présence dans les parcelles cédées et s'engage à prendre toutes les précautions utiles avant le commencement des travaux. Il déclare à cet égard renoncer à tout recours contre le VENDEUR, de manière que ce dernier ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet, pour quelque cause que ce soit, sauf s'il s'avérait que le VENDEUR avait eu connaissance de l'existence de cet ouvrage préalablement aux présentes.

En outre, L'ACQUEREUR fera ses meilleurs efforts afin de réaliser l'intégralité des démarches préalables pour obtenir toutes informations utiles auprès des concessionnaires et fournisseurs de services susceptibles d'avoir des installations dans la zone concernée.

A ce titre, le VENDEUR pourra autoriser l'ACQUEREUR à opérer toutes les démarches préalables et nécessaires sur les parcelles concernées par la présente pour l'obtention de ces informations, sous réserve que ces fouilles ne dénaturent pas l'état actuel du bien.

Affectation du terrain

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 :

58 logements pour 3595 m<sup>2</sup> de surface habitable (Shab) et environ 3680 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) et 110 places de stationnement répartis en 46 appartements et 12 maisons :

- 19 logements libres : 11 T2 et 8 T3 sur 915 m<sup>2</sup> Shab pour 960 m<sup>2</sup> SDP
- 29 LLS : 11 T2, 8 T3, 4 T4, 6 M4 sur 1845 m<sup>2</sup> Shab pour 1940 m<sup>2</sup> SDP répartis en :
  - 14 PLAI : 5 T2, 4 T3, 2 T4 et 3 M4 sur 900 m<sup>2</sup> Shab pour 950 m<sup>2</sup> SDP
  - 15 PLUS : 6 T2, 4 T3, 2 T4 et 3 M4 sur 945 m<sup>2</sup> Shab pour 990 m<sup>2</sup> SDP
  -
- 10 Accession sociale BRS ou PSLA : 4 T4 et 6 M4 sur 860 m<sup>2</sup> Shab pour 900 m<sup>2</sup> SDP

Assiette foncière totale : 10 039 m<sup>2</sup>

Parcelles propriété de Bordeaux Métropole : AK483 – AK484 – AK1269 pour un total 4789 m<sup>2</sup>

Si l'affectation telle que décrite ci-dessus venait à être modifiée, le VENDEUR serait tenu de saisir BORDEAUX METROPOLE dans les conditions définies à l'article « Obtention d'un permis de construire valant division expresse purgée de tout recours et retrait » ci-dessus.

**Programme Urbain Partenarial**

L'immeuble est situé dans le Projet Urbain Partenarial (PUP) Accès au Logement Urbain Rénové (ALUR) de « Gelès » créée par délibération n°2022-14 du 28 janvier 2022 (**Annexe n°5**)

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

Répartition programmatique

L'ACQUEREUR s'engage à respecter la répartition programmatique prévisionnelle telle que décrite ci-dessus.

Vente, location et partage

La vente sera consentie et acceptée par l'ACQUEREUR, pour lui, ses ayants-cause et ayants-droits sous les conditions particulières ci-après convenues ; l'ACQUEREUR s'oblige à faire reprendre par tout nouvel acquéreur, ayants-cause ou ayants-droits ; 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.

Toute vente, location, partage, revente totale ou partielle, y compris en VEFA, toute modification de l'affectation prévue à l'article « Affectation du terrain », 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.

**Sont dispensées de l'accord préalable de BORDEAUX MÉTROPOLE :**

- la cession des logements libres intervenant de manière isolée et individualisée au profit d'acquéreurs distincts ; **ainsi est en revanche soumise à l'accord préalable de BORDEAUX METROPOLE toute cession en bloc**
- la vente en VEFA, en totalité ou en partie, au profit :
  - d'un bailleur social,
  - d'un organisme HLM,
  - ou de tout organisme agréé au titre de l'article L.365-2 du Code de la construction et de l'habitation,

**dès lors que :**

- le programme réalisé est conforme à l'affectation prévue à l'article « Affectation du terrain » de la présente convention et conforme aux prescriptions urbanistiques et

aux objectifs de production de logements sociaux définis avec BORDEAUX  
MÉTROPOLE,

- l'identité de l'acquéreur final est portée à la connaissance de BORDEAUX  
MÉTROPOLE préalablement à la signature de l'acte.

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

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  
Service Foncier – CGD  
Esplanade Charles de Gaulle  
33045 BORDEAUX CEDEX

BORDEAUX METROPOLE disposera d'un délai de deux mois maximum à compter de la réception de la demande pour se prononcer.

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.

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

Il est précisé que la cession des espaces communs à la future ASL en charge de la gestion des espaces communs de l'opération sera dispensée de recevoir l'accord préalable du vendeur.

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.

Toutefois, **la responsabilité de l'acquéreur initial cessera à compter de la cession agréée**, sans solidarité postérieure, l'acquéreur agréé se substituant pleinement à lui pour l'ensemble des obligations attachées au bien.

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) versement d'une indemnité égale à 5 % du prix de cession, à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

b) 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 d'éventuels 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** le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'il aurait été amené à engager du fait de la défaillance de l'ACQUEREUR et le versement de dommages et intérêts pour préjudice subi.

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

**En présence d'une garantie financière d'achèvement conforme à l'article L.261-10-1 du Code de la construction et de l'habitation, la résolution de la vente est expressément exclue.** Dans ce cas, seules les sanctions financières pourront être mises en œuvre.

Contenance

Le VENDEUR ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

Impôts et taxes

- **Impôts locaux**

L'ACQUEREUR 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 ACQUEREUR et VENDEUR ; dès à présent l'ACQUEREUR s'engage (quand bien même il pourrait lui-même prétendre à une exonération) à rembourser à première demande du VENDEUR la fraction lui incombant, même si l'avertissement est établi au nom du VENDEUR. Il est convenu que ce remboursement aura lieu sur présentation de l'avis de recouvrement de la taxe foncière de l'année en cours.

Assurance

L'ACQUEREUR 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, l'ACQUEREUR mandatera expressément et irrévocablement le VENDEUR pour résilier le contrat d'assurance éventuellement souscrit par lui le jour de la signature de l'acte authentique. Il abandonnera au VENDEUR le prorata des primes éventuellement restitué par la compagnie d'assurance.

Contrat d'affichage

Le VENDEUR devra déclarer qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage sur les Biens objet des présentes.

## DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

### Archéologie préventive

#### L'ACQUEREUR est informé

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- 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 de l'opération d'aménagement.

### Vestiges immobiliers archéologiques – Information

L'article 552 du Code civil dispose que :

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au- dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et lres de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité

foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.

- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de l'éventuelle découverte de vestiges archéologiques sur le site, sans recours ni garantie contre le VENDEUR.

Le VENDEUR informe par ailleurs l'ACQUEREUR que si, au cours des travaux entrepris par le BENEFICIAIRE, des vestiges archéologiques étaient néanmoins fortuitement mis à jour, ce dernier sera tenu d'en aviser l'Autorité compétente, et ce conformément au titre III de la loi du 27 septembre 1941.

#### OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, l'ACQUEREUR ayant l'intention de construire sur le terrain vendu un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, le VENDEUR précise qu'un plan de bornage effectué par Géomètre-Expert fixera les limites du terrain.

Ce bornage sera établi au plus tard pour le jour de l'acte réitérant les présentes à la charge de l'ACQUEREUR.

#### DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Information relative à la construction aux aménagements et aux transformations

##### - **Dispositions générales**

L'ACQUEREUR est informé que dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.

- De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.

- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.

- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de

responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.

- Que le permis de construire (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :

- . d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain,

- . d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.

- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.

- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction.

L'ACQUEREUR déclare avoir été parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

L'ACQUEREUR est également informé que, selon l'état du terrain, il devra obtenir préalablement au permis de construire, un permis de démolir et une autorisation de défrichement.

#### - **Etude géotechnique**

Pour information, les articles suivants du Code de la construction et de l'habitation sont littéralement rapportés :

- Article L 112-22

*"Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet l'Etude mentionnée à l'article L 112-21 du présent Code aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage. au sens de l'article 1792-1 du Code civil.*

*Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.*

*Les contrats prévus au premier alinéa du présent article précisent que les constructeurs ont reçu un exemplaire de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, que les travaux qu'ils s'engagent à réaliser ou pour lesquels ils s'engagent à assurer la maîtrise d'œuvre intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols."*

- Article L 112-23

*"Lorsqu'un contrat a pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou 4 usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu*

*1° Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment*

*2° Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie*

*réglementaire.*

*Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation."*

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 définit les techniques particulières de construction applicables, dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, aux constructeurs ayant conclu un contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

Ces constructeurs sont en effet tenus soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception qui, contrairement à l'étude géotechnique préalable, n'est pas obligatoire, soit d'appliquer les techniques de construction prévues par le présent décret.

Le VENDEUR précise qu'une étude géotechnique préalable de type G1 a été réalisée le 8 janvier 2026, par la société GEOTEC. Copie de cette étude demeurera ci-annexée (**Annexe 6**).

L'ACQUEREUR déclare avoir eu connaissance de cette étude de sol dès avant ce jour. Il en résulte notamment que l'ACQUEREUR devra faire son affaire personnelle et à ses frais, le cas échéant, de la réalisation et de l'obtention de toute étude complémentaire nécessaire à son projet de construction ou aux projets de constructions futures, et des conséquences résultant des conclusions de cette étude, sous réserve des conditions suspensives prévues ci-dessus.

Il est ici précisé que l'ACQUEREUR ne pourra se prévaloir à l'encontre du VENDEUR, 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.

L'ACQUEREUR fera son affaire de la nature géotechnique des sols, sans recours ni garantie contre le VENDEUR à ce sujet. L'ACQUEREUR aura l'entière responsabilité, à ses frais exclusifs, de tous travaux de consolidation des sous-sols et fondations spéciales qui s'avèreraient nécessaires et préalables à la réalisation de sa construction, ou de tout cuvelage nécessaire le cas échéant, et ce quel que soit le mode opératoire retenu, sans recours ni garantie contre le VENDEUR à ce sujet, et ce même si ce surcoût devait avoir une incidence substantielle sur le coût global de la construction projetée ou des projets de constructions futures.

La durée de validité de l'étude géotechnique préalable est de trente ans si aucun remaniement du sol n'a été effectué.

Cette étude devra être annexée aux mutations successives du terrain.

- **Raccordement aux réseaux**

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité de la construction à édifier par l'ACQUEREUR, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par ce dernier, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes.

- **Assurance-construction**

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été averti de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance et se faire remettre par l'assureur le modèle d'attestation d'assurance comprenant les mentions minimales prévues par l'article L 243-2 du Code des assurances.

- **Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage**

L'ACQUEREUR a été informé qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-97 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

- **Conservation des factures des travaux**

Il est rappelé à l'ACQUEREUR la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente et éventuellement pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

- **Préparation du terrain**

**Démolitions**

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle, à ses frais exclusifs, de toute démolition résiduelle qui s'avèrerait nécessaire, en dessus et en dessous du terrain naturel, y compris dallages et enrobés. Il fera son affaire le cas échéant du remblaiement des caves, trous, fossés, et de la suppression de réseaux dans l'emprise du lot.

**Défrichage**

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle, à ses frais exclusifs, du débroussaillage et de l'abattage des arbres (à l'exception des recommandations édictées le cas échéant, relatives à la conservation de certains sujets).

Le titulaire du permis de construire est tenu de vérifier l'obligation de déposer auprès des services de l'Etat une demande de défrichement.

**Obligation de débroussaillage**

L'immeuble n'est pas concerné par l'obligation de débroussaillage.

DIAGNOSTICS

Diagnostic parasitaire

**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 VENDEUR 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.

### **Certificat parasitaire**

La commune du TAILLAN-MEDOC 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 VENDEUR, réalisé par la société ELAIA en date du 20 février 2026 est demeuré ci-annexé (**Annexe 7**).

Il devra être en cours de validité le jour de l'acte authentique, le VENDEUR 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.

Diagnostics environnementaux

### **Etat des risques et pollutions**

Le VENDEUR a remis à l'ACQUEREUR l'état des risques et pollutions, par abréviation ERP, établi par la société ELAIA le 25 février 2026 et ci-annexé (**Annexe 8**).

### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

### SITUATION ENVIRONNEMENTALE

Consultation des bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (ERRIAL) a été consulté le 20 mars 2026.  
Une copie de cette consultation est annexée (**Annexe 9**)

Etudes environnementales

L'ACQUEREUR indique n'avoir fait réaliser aucune étude environnementale à l'exception d'une étude des zones humides.

Le VENDEUR ne garantit en aucune manière le contenu des différents rapports et documents

susvisés et l'ACQUEREUR déclare avoir parfaitement conscience du fait que ces rapports présentent une évaluation de l'état des BIENS établie sur la base de constats ponctuels et de données limitées, qui ne permettent pas de garantir ou qualifier de manière exhaustive la qualité des sols, sous-sols et eaux souterraines au droit des BIENS ainsi que les risques ou contraintes en découlant.

En conséquence de ce qui précède, l'ACQUEREUR déclare(i) avoir été parfaitement et complètement informé de l'état environnemental des BIENS objets des présentes pour avoir visité les BIENS, avoir fait réaliser les investigations qu'il souhaitait au droit des BIENS, avoir pris connaissance des éléments transmis par le VENDEUR et (ii) s'être fait assister de professionnels compétents, afin d'être parfaitement éclairé sur leur contenu et, le cas échéant, sur les investigations complémentaires à réaliser, sous réserve des conditions suspensives prévues ci-dessus

Protection de l'environnement

Les dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement reproduites.

*« 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 VENDEUR déclare, de par sa qualité, ne pas avoir personnellement exploité une activité relevant de la police des installations classées pour la protection de l'environnement, par abréviation ICPE, sur l'emprise des biens vendus.

Le VENDEUR déclare, qu'à sa connaissance et au regard des investigations menées par la consultation des origines de propriété et des bases de données existantes à ce jour, ne lui permettent pas de supposer que l'emprise de ce bien a supporté une installation soumise à la police des installations classées pour la protection de l'environnement :

- Il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que cette emprise ou ses fonds voisins immédiats ont supporté antérieurement une activité relevant de la police des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Il n'a pas été exercé sur l'emprise de ces biens ou sur les fonds voisins immédiats d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement.
- Il n'a pas connaissance de prescriptions particulières qui auraient pu être imposées par les autorités compétentes, ni même avoir reçu de ces services d'observations ou d'injonctions de faire, ou encore connaissance de servitudes d'utilité publique à cet égard.

- Il n'existe pas sur l'emprise des biens de déchets considérés comme abandonnés au sens des dispositions de l'article L.541-3 du Code de l'environnement.
- L'activité exercée précédemment n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances visées par les dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement.
- Cette emprise n'est pas frappée de résidus de pollutions susceptibles de résulter notamment d'une exploitation passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation et qu'il a pu être exercé sur les lieux ou sur les lieux voisins des activités dangereuses ou à inconvénient pour la santé et l'environnement.
- Il n'a jamais de son chef été déposé ni utilisé sur cette emprise ou enfoui dans son sol de substances dangereuses pour la santé et l'environnement telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles (par abréviation pcb), polychloroterphényles (par abréviation pct) directement ou encore dans des appareils ou installations.
- Il ne s'est pas produit de son chef ou du chef d'un propriétaire voisin, sur cette emprise, d'incident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L.211-5 du Code de l'environnement, et qu'il n'a reçu du Préfet aucune prescription à ce titre.

#### Mines

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds des biens, dans le cadre des dispositions de l'article L.154-2 du Nouveau Code minier.

#### Convention entre les parties

Sous ces réserves et limites, l'ACQUEREUR déclare que le terrain objet des présentes s'avère compatible avec la destination qu'il entend en faire et que par voie de conséquence, il déclare faire son affaire personnelle des suggestions et recommandations contenues dans lesdits diagnostics sans recours contre le VENDEUR.

De convention expresse entre les Parties, sans laquelle le VENDEUR n'aurait pas contracté, l'ACQUEREUR s'engage à :

- . prendre les BIENS en l'état, nonobstant toute évolution de la législation, de la réglementation, voire de la jurisprudence applicable ;
- . faire son affaire personnelle, à ses frais et sous sa responsabilité, de la réalisation de toutes mesures (en ce compris : études, mesures de surveillance, de mise en sécurité, de réhabilitation, de traitement, ou de gestion des éventuels déchets ou des terres ou autres matériaux excavés, mesures constructives, etc.) qui s'avèreraient nécessaires du fait de l'état environnemental des BIENS, dont notamment la pollution des sols, des sous-sols ou des eaux souterraines ou superficielles ainsi que la présence de déchets, et de leurs éventuels impacts hors site notamment dans les eaux souterraines ou superficielles (que ces pollutions et déchets soient connus ou non), en ce compris en cas de changement d'usage des BIENS par rapport à l'usage qu'il entend faire du BIEN, à savoir en partie habitation, ou de tout autre changement d'usage ultérieur aux présentes
- . à se conformer aux précautions et restrictions d'usage définies ci-après.

#### Précautions et restrictions d'usage

Les Parties ont convenu des précautions et restrictions d'usage ci-après, qui seront applicables aux BIENS, et sans lesquelles le VENDEUR n'aurait pas contracté :

- l'utilisation des BIENS et notamment les modalités d'édification de nouvelles constructions

devront toujours être compatibles avec l'état environnemental du sol, sous-sol et de la nappe phréatique ;

- sous cette réserve, toute modification de l'usage des BIENS par rapport à leur usage actuel, ainsi que toute modification ultérieure de leur usage, sera subordonnée à la réalisation, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'origine d'une telle modification, d'études complémentaires et de mesures garantissant l'absence de tout risque pour la santé et l'environnement en fonction de l'usage prévu, conformément à la méthodologie applicable, en ce compris, le cas échéant, des mesures constructives adaptées , en particulier, les fondations, canalisations ou autres ouvrages/réseaux enterrés, les systèmes de ventilation ainsi que la végétation devront être adaptés à la pollution résiduelle des BIENS ;

- sans préjudice de ce qui précède, tous travaux entrepris affectant le sol ou le sous- sol des BIENS (notamment d'affouillements, de mise en place de constructions, de fondations ou de canalisations) devront faire l'objet, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'origine de ces travaux, de mesures de gestion et de précaution adaptées, conformément à la réglementation applicable , ces travaux ne devront pas avoir pour effet de remobiliser, solubiliser, ou faire migrer les polluants présents dans les sols vers les eaux de surface et les eaux souterraines , les terres ou autres matériaux qui seraient excavés au droit des BIENS devront faire l'objet d'une gestion adaptée conformément à la réglementation applicable ;

- tout usage des eaux souterraines, à l'exception de la réalisation de mesures de surveillance, et éventuellement de traitement, de la qualité des eaux souterraines, sera subordonné à la réalisation, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'origine d'un tel usage, d'études et de mesures garantissant l'absence de tout risque pour la santé et l'environnement en fonction de l'usage prévu, conformément à la réalisation et à la méthodologie applicables.

Les précautions et restrictions d'usage ci-dessus ne pourront être modifiées que par suite de la suppression totale des causes ayant rendu nécessaire leur instauration et après examen des mesures garantissant l'absence de risque pour la santé et l'environnement en fonction des modifications projetées.

L'ACQUEREUR ou ses ayants-droit supporteront seuls toutes les obligations, de quelque nature que ce soit, toutes les responsabilités et tous les frais, coûts et charges afférant aux précautions et restrictions d'usage susvisées.

L'ACQUEREUR renonce à solliciter de la part du VENDEUR quelque indemnité que ce soit du fait de l'institution de ces précautions et restrictions d'usage.

Ces engagements, précautions et restrictions d'usage s'appliqueront à tous les propriétaires et ayants-droit successifs, à tout locataire ou occupant à quelque titre que ce soit.

#### Garantie environnementale

L'ACQUEREUR renonce irrévocablement à tout recours contre le VENDEUR sur le fondement des vices cachés ainsi que sur tout autre fondement, notamment tendant à l'allocation de dommages et intérêts ou d'indemnités de quelque nature que ce soit, par exemple pour des retards de chantier, ou à la réalisation de toutes mesures (en ce compris études, mesures de surveillance, de mise en sécurité, de réhabilitation, de traitement, ou de gestion des éventuels déchets ou des terres ou autres matériaux excavés, mesures constructives, etc.) ayant pour cause ou pour origine l'état environnemental des BIENS, dont notamment la pollution des sols, des sous-sols ou des eaux souterraines ou superficielles ainsi que la présence de déchets, et de leurs éventuels impacts hors site notamment dans les eaux souterraines ou superficielles (que ces pollutions et déchets soient connus ou non), et ce nonobstant toute évolution de la législation, de la réglementation, voire de la jurisprudence applicables.

Obligation générale d'élimination des déchets

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme *"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"*.

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation. Selon les dispositions de 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 et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

*Il est précisé qu'à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précise dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente" (article L 125-7 du même code).*

#### AUTORISATIONS ET POUVOIRS

Le VENDEUR autorise dès à présent l'ACQUEREUR à faire toutes les démarches nécessaires à l'élaboration et au dépôt des dossiers de demande des permis de construire et démolir ou toute autre autorisation d'urbanisme nécessaire à la réalisation du projet tels qu'ils sont décrits ci-dessus.

Le VENDEUR autorise également l'ACQUÉREUR :

- à réaliser à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sols, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, le tout à la charge pour l'ACQUÉREUR de remettre le bien en état à ses frais en cas de non-réalisation des présentes ;
- procéder au mesurage de la parcelle ;
- procéder à tout référé préventif et plus généralement entreprendre toute démarche de nature à établir l'absence de contestation sur les limites et la jouissance du terrain ;
- afficher le permis de construire ;
- annoncer par panneau publicitaire la réalisation et la commercialisation du programme envisagé au dépôt du permis de construire.
- entreprendre toute négociation et solliciter toutes autorisations administratives ou de droit privé nécessaires à la réalisation du projet. Le VENDEUR s'engage, sur demande motivée du BÉNÉFICIAIRE, à apporter son concours pour la signature d'autorisations ou démarches administratives indispensables à la réalisation du projet de l'ACQUÉREUR

Le tout aux frais et à la responsabilité exclusifs de L'ACQUÉREUR.

Enfin, le VENDEUR accorde son autorisation et à ce titre donne l'autorisation à l'ACQUÉREUR d'engager les démarches de bornage. Le VENDEUR s'engage à être représenté lors de l'opération de délimitation et de bornage du périmètre de la propriété vendue aux présentes par le VENDEUR.

#### FISCALITE

Régime fiscal de la vente

Les clauses ci-après sont celles qui figureront dans l'acte de vente.

Leur rédaction ne représente pas l'engagement unilatéral qui résulte des présentes mais ce qui, compte tenu de la qualité ou non d'assujetti des parties au sens de l'article 256 du Code général des impôts et de la nature du BIEN, correspond à l'engagement fiscal voulu par l'ACQUÉREUR.

Le VENDEUR et l'ACQUÉREUR indiqueront agir aux présentes en qualité d'assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens des articles 256 et 256 A du Code général des impôts.

La mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée. Le redevable de la taxe sur la valeur ajoutée est le VENDEUR.

L'ACQUÉREUR, assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts, s'engage à effectuer les travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf au sens du 2<sup>e</sup> du 2 du I de l'article 257 du même Code, et ce dans le délai de quatre années à compter de la vente et à en justifier dans le mois de l'achèvement.

L'ACQUÉREUR ayant la qualité d'assujetti au sens de l'article sus visé, déclare conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts :

- Que la totalité du BIEN acquis est destiné, conjointement avec les parcelles adjacentes, à la construction d'un immeuble neuf tel que défini aux termes de l'article 257 I 2 2<sup>o</sup> du Code général des impôts.
- Qu'il prend l'engagement de construire dans un délai de quatre ans à compter de l'acte

authentique réitérant les présentes.

Les travaux ont l'objet et la consistance suivante : construction d'un nouvel ensemble immobilier à usage d'habitation.

La demande de prorogation du délai, si elle est nécessaire, doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution. Les présentes sont exonérées du droit proportionnel d'enregistrement, et sont soumises au droit fixe d'enregistrement aux termes de l'article 691 bis du Code général des impôts.

L'ACQUEREUR devra justifier de l'achèvement des travaux au moyen d'une déclaration spéciale à déposer au service des impôts dans le mois de celui-ci.

Si l'engagement n'est pas respecté à son échéance, l'ACQUEREUR sera redevable des droits dont il a été dispensé ainsi que de l'intérêt de retard.

L'ACQUEREUR pourra toutefois substituer à son engagement de construire par l'engagement de revendre prévu à l'article 1115 du Code général des impôts, la revente de la partie concernée devant avoir alors lieu dans les cinq années de la vente.

Taxe prévue par l'article 1529 du Code Général des Impôts

La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, le cédant ne relevant pas du régime d'imposition des plus-values des particuliers.

#### POUVOIRS

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.

#### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal de grande instance de la situation du BIEN.

#### AFFIRMATION DE SINCERITE

Les PARTIES affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été

informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

#### CONCLUSION DU CONTRAT

Les PARTIES déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

#### DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux PARTIES un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le VENDEUR déclare avoir porté à la connaissance de l'ACQUEREUR l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le VENDEUR reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de L'ACQUEREUR.

Pareillement, L'ACQUEREUR déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le VENDEUR est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

### **FAIT EN TROIS EXEMPLAIRES dont un pour l'enregistrement**

<p>A LE <b><u>L'ACQUEREUR</u></b></p>	<p>A LE HAILLAN LE <b><u>LE VENDEUR</u></b> BORDEAUX METROPOLE, pour le Président et par délégation, XXX, agissant en qualité de Vice-Président de Bordeaux Métropole en vertu de l'arrêté n°XXXX (<b>Annexe 10</b>)</p> <p><i>J'accuse réception de votre offre d'achat, conformément à l'article L5211-9 du code des collectivités territoriales, sans valoir toutefois engagement de vendre</i></p>
---	--

#### **Annexes :**

Annexe n°1	Kbis – Statuts – Pouvoirs SAS IDEAL PROMOTION
Annexe n°2	Délibération n°XXXdu XXXX portant délégation de pouvoir à XXX
Annexe n°3	Plan de cession
Annexe n°4	Document d'Arpentage 3039C du 5 mars 2026
Annexe n°5	Délibération n°2022-14 du 28/01/2022 portant création du PUP Alur de Gelès
Annexe n°6	Etude Géotechnique Préalable (G1) en date du 8 janvier 2026
Annexe n°7	Certificat parasitaire ELAIA en date du 20 février 2026
Annexe n°8	Etat des Risques et Pollutions EALIA en date du 25 février 2026
Annexe n°9	ERRIAL en date du 20 mars 2026
Annexe n°10	Arrêté XXXX portant délégation de signature à XXXX