DIRECTION GENERALE
DES TERRITOIRES

POLE TERRITORIAL OUEST
DIRECTION DU DEVELOPPEMENT ET DE L'AMENAGEMENT

CONVENTION
ENTRE LA SNC SEVERINI
ET BORDEAUX METROPOLE

Commune du Taillan-Médoc - PAE DU CHAI
Chemin des Graves et Impasse des Graves – 23C0019/NBC

Entre les soussignés

IDENTIFICATION DES PARTIES

ACQUEREUR

SNC SEVERINI
- Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le 848 899 977
- Siège social : 51 – 55 quai de Paludate – 33800 Bordeaux
- Représentée par Monsieur Maxime Drouin agissant en qualité de xxxxx
dont les pouvoirs demeurent annexés à la présente convention **(Annexe 1).**

Dont les coordonnées téléphoniques et électroniques sont :XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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. Toutefois, dans l'hypothèse où le PROMETTANT au titre de la promesse d'achat envisagerait de se substituer une personne morale appartenant au groupe ALTAREA dont il fait partie, une simple information sera faite au 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 (33045), esplanade Charles de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 243300316.

Représentée par Monsieur Thomas CAZENAVE, agissant en qualité de Président de BORDEAUX_METROPOLE, domicilié en cette qualité à BORDEAUX (Gironde), Esplanade Charles de Gaulle, agissant en vertu de la délibération n°2026-135 du 24 avril 2026 **(Annexe 2).**

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260626-lmc1117413-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/07/2026
Date de réception préfecture : 03/07/2026
Publié le : 03/07/2026

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.

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.
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 est 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 Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) « du Chai » d'une surface de 14 778 m², chemin du Chai, 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 :

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260626-lmc1117413-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/07/2026
Date de réception préfecture : 03/07/2026
Publié le : 03/07/2026

35 appartements + 3 maisons :
21 en Locatif Intermédiaire (LLI)
7 en locatif social Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)
1 en locatif social Prêt Locatif Social (PLS)
6 en locatif social Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)
3 en accession sociale à la propriété Prêt Social Location Accession (PSLA)
Surface de plancher totale : 3 225 m²
Assiette foncière totale : 8 798 m²

Parcelles propriété de Bordeaux Métropole : AW 8-9-381 pour un total 3 036 m²

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, sous réserve de ce qui est prévu aux présentes notamment en cas d'accord préalable du VENDEUR sur des modifications du projet nécessitant par exemple un permis de construire modificatif.

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260626-lmc1117413-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/07/2026
Date de réception préfecture : 03/07/2026
Publié le : 03/07/2026

Table des matières

PREMIERE PARTIE : PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT 6
DESCRIPTION DU BIEN 6
Désignation 6
Bornage 7
Document d'arpentage 7
Droit de propriété – Domanialité 7
Frais de viabilisation 7
Servitudes 8
Etat del'immeuble 8
DUREE DE LA PROMESSE 9
Délai de réalisation 9
Mode de réalisation 9
Déchéance 9
PROPRIETE JOUISSANCE 10
PRIX 10
FRAIS 10
SECONDE PARTIE : PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE 10
FORME DU CONTRAT – REITERATION – DEPÔT DE GARANTIE 10
Forme du contrat 10
Réalisation de la vente 11
Dépôt de Garantie 11
CLAUSE PENALE 11
FACULTE DE MISE A DISPOSITION 11
RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES 12
Réserves 12
Conditions suspensives 12
Obligation de paiement du prix 15
CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES ET OBLIGATIONS PARTICULIERES 15
Garantie contre le risque d'éviction 15
Servitudes 16
Mines 16
Présence d'ouvrage et/ou d'installations dans le sous-sol 16
Affectation du terrain 17
Répartition programmatique 17
Vente, location et partage 17

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260626-lmc1117413-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/07/2026
Date de réception préfecture : 03/07/2026
Publié le : 03/07/2026

Contenance 20
Impôts et taxes 20
Contrats de distribution et de fournitures 20
Assurance 20
Contrat d'affichage 20
DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME 21
Archéologie préventive 21
Vestiges immobiliers archéologiques – Information 21
OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN 22
DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION 22
Information relative à la construction aux aménagements et aux transformations 22
DIAGNOSTICS 25
Diagnostic parasitaire 25
Diagnostics environnementaux 26
SITUATION ENVIRONNEMENTALE 26
Consultation des bases de données environnementales 26
Etudes environnementales 26
Protection de l'environnement 27
Convention entre les parties 28
Précautions et restrictions d'usage 29
Garantie environnementale 30
Obligation générale d'élimination des déchets 30
AUTORISATIONS ET POUVOIRS 31
FISCALITE 31
Régime fiscal de la vente 31
Taxe prévue par l'article 1529 du Code Général des Impôts 32
POUVOIRS 32
ELECTION DE DOMICILE 33
AFFIRMATION DE SINCERITE 33
CONCLUSION DU CONTRAT 33
DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE 33

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260626-lmc1117413-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/07/2026
Date de réception préfecture : 03/07/2026
Publié le : 03/07/2026

PREMIERE PARTIE : PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT

Par les présentes, l'ACQUEREUR, en s'obligeant, promet d'acquérir 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.

DESCRIPTION DU BIEN

Désignation

L'IMMEUBLE objet de la présente promesse d'achat comprend :
Sur la commune du Taillan-Médoc, Chemin des Graves et Impasse des Graves, des parcelles situées dans le périmètre du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) « du Chai », d'une contenance de 3 036 m², à confirmer par un document d'arpentage à venir, correspondant à un terrain nu à bâtir :

Section	n°	Ancienne numérotation	Contenance	Surface cédée	bâtie / non bâtie
AWI	8	AW8	959 m²	959 m²	Non bâtie
AW	9	AW9	1 378 m²	1 378 m²	Non bâtie
AW	836	AW381	755 m²	699 m²	Non bâtie
TOTAL CESSION			3 092 m²	3 036 m²	

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 **(Annexe 4)**

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260626-lmc1117413-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/07/2026
Date de réception préfecture : 03/07/2026
Publié le : 03/07/2026

Bornage

Ledit terrain ne sera pas vendu aménagé, viabilisé, arasé, ni-même borné, ni clôturé, ces réalisations incombant au PROMETTANT 'ACQUEREUR.
Un piquetage sera établi par le BENEFICIAIRE VENDEUR sur la parcelle AW836 au droit du domaine public routier avant la réitération de la présente par acte authentique

Document d'arpentage

Un document d'arpentage n° 3030S du 22 janvier 2026 est annexé aux présentes **(Annexe 4).**

Droit de propriété – Domanialité

Le VENDEUR 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.

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

Frais de viabilisation

L'ACQUEREUR devenu PROPRIETAIRE s'engage à supporter les frais de viabilisation nécessaires à son programme immobilier, 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

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260626-lmc1117413-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/07/2026
Date de réception préfecture : 03/07/2026
Publié le : 03/07/2026

Servitudes

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

Le VENDEUR déclare :
. 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 de l'immeuble

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 présente de termites et autres insectes xylophages ou autres parasites du bois, mérules et autres champignons.

L'ACQUEREUR informe que des immeubles sis sur les parcelles AW8 et AW381 ont fait l'objet d'une démolition totale par les services de Bordeaux Métropole le 25 octobre 2011.

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 ACQUEREUR par le VENDEUR dans les conditions prévues aux présentes, 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, étant précisé que l'IMMEUBLE devra être libre de toute occupation de quelque nature que ce soit à la date de signature de l'acte authentique de vente

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260626-lmc1117413-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/07/2026
Date de réception préfecture : 03/07/2026
Publié le : 03/07/2026

En cas de présence de déchets, le VENDEUR devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, ce avant la signature de l'acte authentique de vente.

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.

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 dans les 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°2025-33519-89442 en date du 11 février 2026.

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

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260626-lmc1117413-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/07/2026
Date de réception préfecture : 03/07/2026
Publié le : 03/07/2026

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 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.

PRIX

La vente, si elle se réalise aura lieu au prix de deux-cent huit euros (208 €) par m² de surface cédée, soit un total de six cent trente et un mille quatre cent quatre-vingt-huit euros (631 488 €), 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.
Etant précisé que le prix ci-dessus ne comprend 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 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 – REITERATION – DEPÔT DE GARANTIE

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 ;

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260626-lmc1117413-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/07/2026
Date de réception préfecture : 03/07/2026
Publié le : 03/07/2026

Etant précisé qu'en cas d'absence de réalisation de l'une ou plusieurs 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.

Réalisation 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 énoncée et au plus tard 6 mois après la réalisation de la dernière des conditions suspensives visées dans la présente convention.

L'Acte de Vente sera reçu par l'office notarial du notaire du PROMETTANT, Maître Cyrille DE RUL, notaire à Bordeaux.

Le BENEFICIAIRE sera représenté par Maître Antoine PULON, notaire à Saint-Médard-en-Jalles.

Dépôt de Garantie

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

CLAUSE PENALE

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 DIX POUR CENT (10 %) 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.

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.

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260626-lmc1117413-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/07/2026
Date de réception préfecture : 03/07/2026
Publié le : 03/07/2026

Cette autorisation restera toutefois subordonnée au versement préalable de 40% du montant total du prix de la vente.
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

Réserves

- **Réserve du droit de préemption**

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 que le titulaire de ce droit ait renoncé à l'exercer préalablement à la signature de l'acte authentique réitérant la présente convention.
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 VENDEUR.
Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

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**

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260626-lmc1117413-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/07/2026
Date de réception préfecture : 03/07/2026
Publié le : 03/07/2026

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 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.

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 d'hypothèques ou autres sûretés que le prix de la vente ne permettrait pas de rembourser intégralement en principal, intérêts et accessoires.

Obtention d'un permis de construire

La construction projetée a donné lieu à la délivrance par la ville du Taillan-Médoc le 15 juin 2023 au profit de l'ACQUEREUR d'un permis de construire sous le numéro 033 -519-22-Z0053 pour une surface de plancher de 3 225 m². La copie de ce permis est demeurée jointe et annexée aux présentes **(Annexe n°5).**
L'ACQUEREUR déclare qu'aucun recours des tiers, aucun retrait, référé ou recours de quelque nature que ce soit, n'a été effectué à l'encontre dudit permis de construire.

Un permis de construire modificatif a été déposé le 28/05/2025 sous le numéro PC03351922Z0053M01 **(Annexe 6)** par l'ACQUEREUR portant sur :
- la modification de la voirie et du stationnement afin de prolonger la voie interne pour le raccordement d'une nouvelle parcelle
- la modification des locaux vélos (2 locaux regroupés en 1)
- la position des bâtiments collectifs (l'orientation a légèrement bougé afin de positionner les bâtiments perpendiculairement à la voirie interne)
- la position des trois maisons : leur position a évolué et la maison située au centre des 3 maisons est positionnée en retrait par rapport à la rue afin d'agrandir son espace extérieur
- l'agrandissement de l'unité foncière et la création de 8 logements supplémentaires

Un arrêté accordant le permis de construire susvisé a été délivré par la ville du Taillan-Médoc le 04/08/2025.
L'ACQUEREUR déclare qu'aucun recours des tiers, aucun retrait, référé ou recours de quelque nature que ce soit, n'a été effectué à l'encontre dudit permis de construire.

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260626-lmc1117413-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/07/2026
Date de réception préfecture : 03/07/2026
Publié le : 03/07/2026

Un permis de construire modificatif a été déposé le 22/12/2025 sous le numéro PC03351922Z0053M02 par l'ACQUEREUR portant sur :

- modification et détachement des 3 logements au nord-est,
- dépose d'un PC 32 pour intégrer la division des lots avec création d'une ASL pour la gestion commune,
- accès au parking du terrain voisin via la servitude décalée vers l'ouest

Un arrêté accordant le permis de construire susvisé a été délivré par la ville du Taillan-Médoc le 24/02/2026.

Un permis de construire modificatif a été déposé le 31/03/2026 sous le numéro PC03351922Z0053M03 par l'ACQUEREUR portant sur :

- modification de la PC32 avec création :
- lots 1 à 3 : les 3 maisons
- lot 4 : le collectif de trois bâtiments
- lot 5 : voirie ASL
- lot 6 : Bande de parkings au Nord
- lot 7 : Bande de parkings au Sud

Cette demande est à ce jour en cours d'instruction.

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.
Par exception, les parties conviennent que les modifications portant exclusivement sur la surface de plancher (SDP), dans une limite de variation de plus ou moins dix pour cent (± 10 %) par rapport à la surface de plancher totale prévue audit article, et n'ayant pas pour effet de modifier la répartition programmatique des logements, ne seront pas soumises à l'accord préalable du VENDEUR.
Dans ce cas, l'ACQUÉREUR s'engage juste à en informer le VENDEUR.

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 519AW10-11-12-15-16-382-415-418.
Il s'agit pour le PROMETTANT ACQUEREUR d'une condition essentielle et déterminante sans laquelle il n'aurait pas consenti aux présentes.

Financement

Que l'ACQUÉREUR ait signé le ou les contrat(s) de réservation avec un bailleur social identifié portant sur tout ou partie du programme, lequel bailleur social devra également obtenir ses agréments et financements.

Délai de réalisation des conditions suspensives

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260626-lmc1117413-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/07/2026
Date de réception préfecture : 03/07/2026
Publié le : 03/07/2026

Les conditions suspensives devront être réalisées au plus tard 8 jours avant la réitération par acte authentique des présentes

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.

Obligation de paiement du prix

Conformément aux usages notariaux, le versement d'une somme égale au montant du prix et des frais devra être effectué par l'ACQUEREUR ou pour son compte, entre les mains du notaire désigné pour recevoir l'acte authentique, (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 obligation 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 obligation.
Les parties rappellent que cette obligation 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

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260626-lmc1117413-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/07/2026
Date de réception préfecture : 03/07/2026
Publié le : 03/07/2026

de propriété,

- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- que des immeubles sis sur les parcelles AW8 et AW381 ont fait l'objet d'une démolition totale par les services de Bordeaux Métropole le 25 octobre 2011, qu'à sa connaissance il n'est pas possible d'affirmer que des travaux de remblaiement ont été effectués, que si des travaux de remblaiement ont été effectués, les services de Bordeaux Métropole ont utilisé les matériaux sur place ou de la grave minière afin de remettre l'emprise des bâtiments démolis à la côte du terrain naturel,
- 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.

Servitudes

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

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.

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 de la parcelle 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.

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260626-lmc1117413-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/07/2026
Date de réception préfecture : 03/07/2026
Publié le : 03/07/2026

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 :

35 appartements + 3 maisons :
21 en Locatif Intermédiaire (LLI)
7 en locatif social Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)
1 en locatif social Prêt Locatif Social (PLS)
6 en locatif social Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)
3 en accession sociale à la propriété Prêt Social Location Accession (PSLA)
Surface de plancher totale : 3 225 m²
Assiette foncière totale : 8 798 m²

Parcelles propriété de Bordeaux Métropole : AW 8-9-381 pour un total 3 036 m²

Programme d'Aménagement d'Ensemble

L'immeuble est situé dans le Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) « Du Chai » instauré par délibération communautaire n°2009/0821 du 27 novembre 2009 **(Annexe 7)**.

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

Répartition programmatique

L'ACQUEREUR s'engage à respecter la répartition programmatique prévisionnelle telle que décrite ci-dessus dans la partie « affectation du terrain ».
En cas d'inobservation par L'ACQUEREUR des prescriptions, engagements et obligations définis ci-dessus, le VENDEUR pourra mettre en demeure l'ACQUEREUR.
Toute modification entraînant le non-respect dudit projet par l'ACQUEREUR devra faire l'objet d'un accord exprès et préalable du VENDEUR.

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 les engagements suivant 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 :

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260626-lmc1117413-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/07/2026
Date de réception préfecture : 03/07/2026
Publié le : 03/07/2026

- 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 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.

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260626-lmc1117413-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/07/2026
Date de réception préfecture : 03/07/2026
Publié le : 03/07/2026

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 :

1. Avant le commencement des travaux de construction :

- soit la résolution de la vente dans les conditions prévues ci-après :
- a) versement d'une indemnité égale à cinq pour cent (5 %) du prix de cession, à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;
- b) ladite 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, cette variation étant fixée par voie d'expertise contradictoire ;

La 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.

2. À compter du commencement des travaux de construction et en tout état de cause après l'achèvement des travaux

La résolution de la vente est expressément exclue.

Dans cette hypothèse, le VENDEUR pourra uniquement solliciter :

- le versement d'une indemnité forfaitaire équivalente à celle prévue à la clause pénale stipulée aux présentes, soit dix pour cent (10 %) du prix de vente ;
- ainsi que, le cas échéant, le remboursement de tous les frais supplémentaires engagés du fait de la défaillance de l'ACQUEREUR et des dommages et intérêts complémentaires en réparation du préjudice subi.

3. Disposition particulière :

En présence d'une garantie financière d'achèvement conforme à l'article L.261-10-1 conforme à l'article L.261-10-1 du Code de la construction et de l'habitation, la résolution de la vente est en toute hypothèse exclue, seules les sanctions financières ci-dessus pouvant être mises en œuvre.

Pour l'application des présentes, le « commencement des travaux de construction » s'entend de la date la plus tardive des deux événements suivants :

- la date de déclaration d'ouverture de chantier (DOC) régulièrement déposée en mairie ;

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260626-lmc1117413-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/07/2026
Date de réception préfecture : 03/07/2026
Publié le : 03/07/2026

- et la date de démarrage effectif de travaux significatifs et permanents sur le terrain, tels que notamment les travaux de fondations ou d'infrastructures participant à la réalisation de l'ouvrage.

Sont expressément exclus de la notion de commencement des travaux : les travaux préparatoires, et notamment les opérations de démolition, de dépollution, de désamiantage, de défrichement, de nivellement, de terrassement, ainsi que les installations de chantier.

Contenance

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

Impôts et taxes

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 assujetti, sans exception ni réserve, étant précisé à ce sujet que la taxe foncière, et éventuellement la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et les frais de rôle seront réparties à la demande du BENEFICAIRE 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.

Contrats de distribution et de fournitures

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le VENDEUR.
Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.
Le VENDEUR déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fournitures. Il procèdera si nécessaire à la résiliation de ses abonnements de sorte que celle-ci n'entrave pas la souscription de nouveaux abonnements par L'ACQUEREUR, que ce soit auprès du mème prestataire ou d'un autre.

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.

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260626-lmc1117413-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/07/2026
Date de réception préfecture : 03/07/2026
Publié le : 03/07/2026

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 lires 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

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260626-lmc1117413-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/07/2026
Date de réception préfecture : 03/07/2026
Publié le : 03/07/2026

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 BENEFICIARE, 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

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260626-lmc1117413-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/07/2026
Date de réception préfecture : 03/07/2026
Publié le : 03/07/2026

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.

- **<u>Etude géotechnique</u>**

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 maîtrise 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 maitre d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maitre 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.

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260626-lmc1117413-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/07/2026
Date de réception préfecture : 03/07/2026
Publié le : 03/07/2026

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 BENEFICIAIRE précise qu'une étude géotechnique préalable de type G1 a été réalisée le 11 août 2025 par la société GEOTEC. Copie de cette étude demeurera ci-annexée (Annexe 8).

L'ACQUEREUR déclare avoir eu connaissance de cette étude de sol dès avant ce jour et vouloir en faire son affaire personnelle. 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.

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

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

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260626-lmc1117413-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/07/2026
Date de réception préfecture : 03/07/2026
Publié le : 03/07/2026

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 déposer auprès des services de l'Etat une demande de défrichement.

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

DIAGNOSTICS

Diagnostic parasitaire

Article L.133-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260626-lmc1117413-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/07/2026
Date de réception préfecture : 03/07/2026
Publié le : 03/07/2026

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 BENEFICIAIRE, réalisé par l'entreprise ELAIA en date du 8 janvier 2026 est demeuré ci-annexé **(Annexe 9).**
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 BENEFICIAIRE a remis au PROMETTANT l'état des risques et pollutions, par abréviation ERP, établi par l'entreprise ELAIA le 8 janvier 2026 et ci-annexé **(Annexe 10).**

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 consultée le XXXXXXXXXXX

Une copie de cette consultation est annexée **(Annexe 11)**

Etudes environnementales

Sont demeurées ci-annexées, les études environnementales suivantes :

- un diagnostic initial de la qualité des sols et du sous-sol a été réalisé le 07/07/2022 par la société VALEEN dûment désignée par l'ACQUEREUR, dont les conclusions demeurent ci-

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260626-lmc1117413-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/07/2026
Date de réception préfecture : 03/07/2026
Publié le : 03/07/2026

annexées **(Annexe 12).**
- un diagnostic complémentaire de la qualité des sols et du sous-sol a été réalisé le 19/08/2022 par la société VALEEN dûment désignée par l'ACQUEREUR, dont les conclusions demeurent ci-annexée **(Annexe 13).**

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.

Protection de l'environnement

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :
• Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure OÙ une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :
"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 e/ si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne parait pas disproportionné par rapport au prix de vente."

• Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux
"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité. A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander 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'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260626-lmc1117413-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/07/2026
Date de réception préfecture : 03/07/2026
Publié le : 03/07/2026

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le VENDEUR déclarera :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance
  l'activité exercée dans l'immeuble 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 ;
- l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
- 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 ou l'environnement ;
- il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
- 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 ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration 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 supposes que les lieux ont supporté, I un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

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 tout 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

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260626-lmc1117413-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/07/2026
Date de réception préfecture : 03/07/2026
Publié le : 03/07/2026

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.

Les parties déclarent que le prix de cession des BIENS a été fixé en considération de la prise en charge par l'ACQUEREUR des différentes mesures stipulées dans les évaluations environnementales susvisées.

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 règlementation 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 règlementation 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.

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260626-lmc1117413-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/07/2026
Date de réception préfecture : 03/07/2026
Publié le : 03/07/2026

L'ACQUEREUR renonce ă 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, mème 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.

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260626-lmc1117413-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/07/2026
Date de réception préfecture : 03/07/2026
Publié le : 03/07/2026

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 para// 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 présente ;
- 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 et toutes autres autorisations d'urbanisme obtenues ;
- annoncer par panneau publicitaire la réalisation et la commercialisation du programme envisagé au dépôt du permis de construire.

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

Enfin, le VENDEUR accorde son autorisation et à ce titre donne l'autorisation à l'ACQUEREUR 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'ACQUEREUR.

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR 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

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260626-lmc1117413-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/07/2026
Date de réception préfecture : 03/07/2026
Publié le : 03/07/2026

de la taxe sur la valeur ajoutée est le VENDEUR.

L'ACQUEREUR, 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 2e du 2 du I de l'article 257 du même Code, et ce dans le délai de quatre années et à en justifier dans le mois de l'achèvement.
Les travaux ayant pour effet de rendre cette partie de l'immeuble à l'état neuf ont l'objet et la consistance figurant dans l'exposé qui précède.
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 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 des présentes.

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.

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260626-lmc1117413-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/07/2026
Date de réception préfecture : 03/07/2026
Publié le : 03/07/2026

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 Judiciaire 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.

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260626-lmc1117413-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/07/2026
Date de réception préfecture : 03/07/2026
Publié le : 03/07/2026

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

A LE **L'ACQUEREUR** M	A LE HAILLAN LE **LE VENDEUR** BORDEAUX METROPOLE, pour son président et par délégation, Michel LABARDIN, agissant en qualité de Vice-Président de Bordeaux Métropole en vertu de l'arrêté n°xxxxxxx du xxxx 2026 **(Annexe 14)** *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*

Annexes :

Annexe n°1 Kbis – Statuts – Pouvoirs SNC SEVERINI
Annexe n°2 Délibération n°2026-135 du 24 avril 2026 portant élection de Thomas CAZENAVE en tant que Président de Bordeaux Métropole
Annexe n°3 Plan de cession
Annexe n°4 Document d'arpentage
Annexe n°5 PC initial 033 -519-22-Z0053
Annexe n°6 PC modificatif PC03351922Z0053M01
Annexe n°7 Délibération n°2009-0821 du 27/11/2009 portant création du PAE du Chai
Annexe n°8 Etude Géotechnique Préalable (G1) en date du 11 août 2025
Annexe n°9 Certificat parasitaire ELAIA en date du 8 janvier 2026
Annexe n°10 Etat des Risques et Pollutions ELAIA en date du 8 janvier 2026
Annexe n°11 ERRIAL en date du 23 octobre 2025
Annexe n°12 Diagnostic initial de la qualité des sols et du sous-sol du 7 juillet 2022
Annexe n°13 Diagnostic complémentaire de la qualité des sols et du sous-sol du 18 août 2022
Annexe n° 14 Arrêté n° xxxxxxxxxx du xxxxxxxxxxxxx Portant délégation de signature au Vice-Président

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260626-lmc1117413-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/07/2026
Date de réception préfecture : 03/07/2026
Publié le : 03/07/2026