

**CONVENTION  
ENTRE LA SCCV 46 AVENUE DE LA MARNE  
ET BORDEAUX METROPOLE**

**Commune de Mérignac - PAE LA GLACIERE  
Cession de l'îlot 4 – 23C0001/NBC**

Entre les soussignés

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**PROMETTANT – ACQUEREUR**

SCCV 46 AVENUE DE LA MARNE

- Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le n°920 097 698
- Siège social : 20-24 Avenue de Canterane à 33608 PESSAC CEDEX
- Représentée par Monsieur GARCIA Frederic, agissant en qualité de Directeur opérationnel d'agence dont les pouvoirs demeurent annexés à la présente convention (**Annexe n°1**).

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.

**BENEFICIAIRE – VENDEUR**

Madame Andréa KISS, agissant en qualité de Vice-Présidente de BORDEAUX METROPOLE, domiciliée en cette qualité à BORDEAUX (Gironde), Esplanade Charles de Gaulle, agissant en vertu de l'arrêté n°24METAJPP00340 de la Présidente de BORDEAUX METROPOLE en date du 14 mars 2024, signé et reçu en Préfecture le 15 mars 2024 (**Annexe n°2**) et pour le compte de :

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.

AT

## **QUALITES DU BENEFICIAIRE ET DU PROMETTANT**

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

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

Préalablement les soussignés ont exposé ce qui suit :

### **EXPOSÉ**

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

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

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 BÉNÉFICIAIRE au PROMETTANT 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 BÉNÉFICIAIRE devenu VENDEUR et le PROMETTANT devenu ACQUÉREUR de façon ferme et définitive, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après énoncées.

### **DESCRIPTIF DU PROJET**

Le BENEFICIAIRE déclare que BORDEAUX METROPOLE est propriétaire d'un terrain constituant une partie de « l'îlot 4 » du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) de « La Glacière » d'une surface de 6 501 m<sup>2</sup>, situé avenue de la Marne.

LE PROMETTANT souhaite acquérir une partie de ces biens immobiliers en vue de réaliser un programme immobilier sur la partie Nord de l'îlot 4 du PAE de la Glacière, comprenant :

- 63 logements répartis de la façon suivante :
    - Accession libre : 45 logements maximum
    - Logements sociaux : Minimum 18 logements
  - des commerces répartis sur 848 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - des bureaux répartis sur 668 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - 102 places de stationnement
- Pour une surface de plancher globale de 5 906 m<sup>2</sup>

A J

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

AT

## Table des matières

PREMIERE PARTIE : PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT .....	7
IDENTIFICATION DU BIEN .....	7
Désignation .....	7
Plan cadastral.....	8
BORNAGE.....	8
IDENTIFICATION DES MEUBLES .....	8
DROIT DE PROPRIETE - EFFET RELATIF.....	8
DUREE DE LA PROMESSE .....	8
Délai de réalisation .....	8
Mode de réalisation.....	9
Déchéance .....	9
PROPRIETE JOUISSANCE .....	9
PRIX.....	9
FRAIS .....	10
SECONDE PARTIE : PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE .....	10
FORME DU CONTRAT.....	10
REALISATION DE LA VENTE .....	10
DEPOT DE GARANTIE AU MOMENT DE LA SIGNATURE DE LA PRESENTE CONVENTION DE CESSION .....	11
EXECUTION FORCEE .....	11
CLAUSE PENALE .....	11
FACULTE DE MISE A DISPOSITION .....	11
RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES .....	11
Réserves.....	11
Conditions suspensives.....	12
Conditions suspensives auxquelles seul l'acquéreur pourra renoncer .....	12
Conditions suspensives de droit commun.....	12
Etude de sol .....	13
Etude environnementale .....	13
Archéologie préventive.....	13
Origine de propriété .....	13
Situation hypothécaire .....	13

Obtention d'un permis de construire .....	14
Acquisition d'une autre parcelle nécessaire à la réalisation de l'opération projetée .....	14
Financement .....	14
Libre de toute occupation.....	15
Conditions suspensives auxquelles seul le vendeur pourra renoncer.....	15
CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES .....	16
Garantie contre le risque d'éviction .....	16
Frais de viabilisation .....	16
Servitudes .....	16
Etat du bien.....	16
Présence d'ouvrage et/ou d'installations dans le sous-sol.....	17
Affectation du terrain .....	17
Répartition programmatique.....	18
Vente, location et partage avant achèvement du projet .....	18
Contenance.....	20
Impôts et taxes .....	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 .....	26
Diagnostic parasitaire .....	26
Diagnosics environnementaux .....	26
SITUATION ENVIRONNEMENTALE .....	27
Consultation des bases de données environnementales .....	27
Etudes environnementales.....	27
Protection de l'environnement .....	27
Mines .....	29
Convention entre les parties .....	29

Précautions et restrictions d'usage .....	30
Garantie environnementale .....	31
Obligation générale d'élimination des déchets.....	31
AUTORISATIONS ET POUVOIRS.....	32
FISCALITE.....	32
Régime fiscal de la vente .....	32
Taxe prévue par l'article 1529 du Code Général des Impôts.....	33
POUVOIRS .....	33
ELECTION DE DOMICILE .....	34
AFFIRMATION DE SINCERITE .....	34
CONCLUSION DU CONTRAT.....	34
DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE .....	34



## PREMIERE PARTIE : PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT

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

Le Bénéficiaire prend acte de la présente promesse d'achat en tant que promesse qui lui est faite, se réservant la faculté d'en demander ou non la réalisation, selon que le conseil de Bordeaux Métropole en avisera, 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 de Mérignac, Avenue de la Marne, un îlot dénommé « 4 » situé dans le périmètre du Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) de « La Glacière », d'une contenance de 4 442 m<sup>2</sup> conformément aux documents d'arpentage, constitué des parcelles suivantes et correspondant à un terrain nu à bâtir :

Section	Numérotation	Ancienne numérotation	Surface en m <sup>2</sup>	Bâtie/Non bâtie
CI	1290	CI 339	556 m <sup>2</sup>	Non bâtie
CI	1314	CI 332	372 m <sup>2</sup>	Non bâtie
CI	1315	CI 333	307 m <sup>2</sup>	Non bâtie
CI	1317	CI 334	840 m <sup>2</sup>	Non bâtie
CI	1319	CI 335	372 m <sup>2</sup>	Bâtie
CI	1323	CI 336	1 073 m <sup>2</sup>	Non bâtie
CI	1326	CI 337	605 m <sup>2</sup>	Non bâtie
CI	CI 338	CI 338	317 m <sup>2</sup>	Non bâtie
TOTAL CESSION			4 442 m <sup>2</sup>	

Etant précisé que la parcelle CI1319 contient un bâtiment destiné à la démolition. Cette démolition pourrait intervenir avant la signature de l'acte authentique.

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.

Des documents d'arpentage ont été réalisés par le BENEFCIAIRE. Ils viennent préciser l'emprise projetée sur le permis de construire numéroté 033 281 21 Z0148 délivré par la ville de Mérignac le 24 février 2022 au profit du PROMETTANT.

Plan cadastral

Sont demeurés ci-annexés  
Deux Documents d'Arpentage (**Annexe n°3**)

#### BORNAGE

Ledit terrain ne sera pas vendu aménagé, viabilisé, arasé, ni clôturé, ces réalisations incombant au PROMETTANT.

Un plan de bornage sera établi par et à la charge du PROMETTANT.

#### IDENTIFICATION DES MEUBLES

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

#### DROIT DE PROPRIETE - EFFET RELATIF

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

Le BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE déclare 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 BENEFCIAIRE au plus tard le 6 mois après la dernière date de signature de la présente. Il est ici précisé que cette levée d'option sera matérialisée selon le mode défini ci- après.



A compter de cette date, le BENEFCIAIRE devenu VENDEUR et le PROMETTANT devenu ACQUEREUR seront engagés de manière synallagmatique, sous les charges et conditions déterminées en seconde partie de la présente convention.

Précision étant ici faite que BORDEAUX METROPOLE a obtenu un avis de la direction immobilière de l'Etat n°2023-33281-97749 en date du 19 février 2024.

#### Mode de réalisation

L'exercice de la levée d'option par le BENEFCIAIRE sera matérialisé par l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception signée par son représentant, au PROMETTANT devenu ACQUEREUR, lettre contenant la décision de vendre prise par le Conseil de BORDEAUX METROPOLE, ces pièces devant être adressées au Promettant, en son siège ou domicile indiqué en tête des présentes. Il est entendu que l'exercice de la levée d'option pourra être également matérialisée par la signification par voie d'huissier de ces pièces au Promettant. en son siège ou domicile indiqué en tête des présentes.

En toute hypothèse, et ainsi qu'il a été dit précédemment, le transfert de propriété sera reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à cette date.

#### Déchéance

Faute pour le BENEFCIAIRE d'avoir levé l'option dans le délai ou les formes précédemment fixés, la présente promesse d'achat sera alors considérée caduque et de nul effet sans que le Promettant ait besoin de faire aucune mise en demeure, ni de remplir aucune formalité judiciaire. Ce dernier sera automatiquement déchargé de tous engagements résultant pour lui de la présente convention, sans toutefois pouvoir prétendre à une quelconque indemnité à l'encontre du Bénéficiaire 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 un million neuf cent quatre-vingt-onze mille huit cent euros hors taxe (1 991 800€ HT), à majorer de la TVA 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 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 du PROMETTANT.

#### FRAIS

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

Le BENEFICIAIRE 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

Par suite de l'exercice de la levée d'option par le Bénéficiaire, dans les formes et délai précédemment visés, le BENEFICIAIRE deviendra de plein droit VENDEUR, et le PROMETTANT de plein droit ACQUEREUR, étant alors engagés de manière synallagmatique sous les conditions suspensives dont il sera fait état ci-après ;

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, au plus tard le 31 décembre 2024.

Etant préciser que toutes les conditions suspensives devront être levées à cette date.

L'Acte de Vente sera reçu par l'office notarial du bénéficiaire, Maître Didier DELAFRAYE, notaire à Saint-Médard-en-Jalles.

Toutefois, si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte

n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

Il est expressément convenu entre les PARTIES que si l'une des conditions suspensives n'était pas rempli à la date de réitération des présentes, les parties devront se réunir afin d'examiner ensemble les suites à donner à ce dossier.

#### DEPOT DE GARANTIE AU MOMENT DE LA SIGNATURE DE LA PRESENTE CONVENTION DE CESSION

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

#### EXECUTION FORCEE

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

#### 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 CINQ POUR CENT (5 %) du prix de vente, soit la somme de quatre-vingt-dix-neuf mille cinq cent quatre-vingt-dix euros (99 590,00€). 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 au PROMETTANT de prendre possession du terrain et de démarrer ses travaux avant toute signature de l'acte authentique) pourra être examinée par le VENDEUR, une fois la levée d'option intervenue. Cette autorisation restera toutefois subordonnée au versement préalable de 40% du montant total du prix de la vente.

#### RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Reserves

- **Réserve du droit de préemption**

Il est ici précisé qu'au titre des droits de préemptions éventuels, l'IMMEUBLE est situé dans

AT

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 BENEFICIAIRE devenu 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.

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, et ce en application des dispositions de l'article 1304-4 du Code civil.

#### Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du PROMETTANT, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, cahier des charges de lotissement, ZAC, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le PROMETTANT, entend donner. Le BENEFICIAIRE devra

justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

#### Etude de sol

La confirmation par le biais d'une étude de sol à réaliser aux frais du PROMETTANT, que le terrain a une portance minimale de 2,5 bars, est apte à recevoir la construction projetée, avec mise en œuvre de techniques courantes, sans nécessité de réaliser des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées. A défaut, les présentes seront nulles et non avenues sans indemnité de part ni d'autre. Etant observé qu'en cas de non-réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, le PROMETTANT devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées.

Etant observé qu'en cas de non-réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, le PROMETTANT devra faire procéder au rebouchage de toute trace d'étude de sol ou de sondage effectués en vertu de l'autorisation d'investigations donnée par le BENEFICIAIRE.

#### Etude environnementale

L'obtention définitive de toute autorisation environnementale qui serait requise par le projet (autorisation de défrichement, loi sur l'eau, étude d'impact environnemental, protection de la faune et/ou de la flore, etc.) et l'absence de prescriptions ou mesures compensatoires de nature à mettre en cause les délais de réalisation et/ou l'équilibre financier de l'opération envisagée par le PROMETTANT.

#### Archéologie préventive

L'absence de prescriptions sur l'archéologie préventive imposées par le service régional du Ministère de la Culture.

#### 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

### Règles générales

La construction projetée a donné lieu à la délivrance par la ville de Mérignac le 24 février 2022 au profit du PROMETTANT d'un permis de construire sous le numéro 033 281 21 Z0148 pour une surface de plancher de 5 434 m<sup>2</sup>. La copie de ce permis est demeurée jointe et annexée aux présentes (**Annexe n°4**).

Un procès-verbal de constat d'affichage dudit permis établi par Maître Frédéric COUDIERE, est demeuré joint et annexé aux présentes (**Annexe n°5**).

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

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention définitif par le PROMETTANT du permis de construire modificatif n°033 281 21 Z0148 M01, purgé du recours des tiers et du retrait administratif.

Le PROMETTANT déclare avoir d'ores et déjà déposé la demande de permis de construire modificatif le 22 décembre 2023, le récépissé de dépôt est demeuré joint et annexé aux présentes. (**Annexe n°6**).

Le permis modificatif porte principalement sur le rajout de 8 logements et la suppression d'une partie du parking en sous-sol.

Acquisition d'une autre parcelle nécessaire 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 par le BENEFICIAIRE des autres parcelles ou parties de parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération projetée, à savoir la parcelle CI 1290 (anciennement CI 339), propriété de la ville de MÉRIGNAC.

Financement

Afin de permettre au PROMETTANT de satisfaire aux dispositions de l'article R 261-21 b du Code de la Construction et de l'Habitation, il doit obtenir d'une banque inscrite sur la liste des banques françaises ou d'un établissement financier enregistré un accord de principe pour la délivrance d'une garantie financière d'achèvement pour le programme qu'il envisage de réaliser sur le terrain d'assiette.

Les Présentes sont conclues à la condition suspensive de la production par le PROMETTANT d'un accord de principe pour la délivrance d'une garantie financière d'achèvement dans les termes de l'article R. 261-21b du Code de la Construction et de l'Habitation un mois avant la signature de la réitération des présentes

L'obtention de la GFA devra correspondre à une pré-commercialisation de minimum 50%.

### Délai de réalisation des conditions suspensives

Les conditions suspensives devront être réalisées au plus tard 30 jours avant la réitération par acte authentique des présentes, sauf en ce qui concerne la condition suspensive au profit du BENEFCIAIRE, 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 BENEFCIAIRE et LE PROMETTANT 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.

Libre de toute occupation

Le bien devra être impérativement, le jour de la réitération des présentes, libre de toute occupation, inscription et location.

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'ACQUEREUR 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

Garantie contre le risque d'éviction

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

Frais de viabilisation

Le PROMETTANT devenu ACQUEREUR 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 leurs ouvertures vers l'intérieur du bien vendu.

Servitudes

Le PROMETTANT 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 du bien

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

De même, le PROMETTANT ne sera pas garanti en raison des mitoyennetés ou non mitoyennetés ou encore erreur dans la désignation. 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, mérules et autres champignons.

Le BENEFCIAIRE s'engage à conserver l'IMMEUBLE dans son état actuel jusqu'à la date d'entrée en jouissance du PROMETTANT, étant précisé que la parcelle C11319 contient un bâtiment voué à être démolé potentiellement avant la signature de l'acte authentique.

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

Jusqu'à la date d'entrée en jouissance du PROMETTANT, le BENEFCIAIRE 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 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.

Etant ici préciser que des fouilles complémentaires devront être réalisées par le VENDEUR et transmis au PROMETTANT.

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.

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 :

Réalisation de la construction de :

- 63 logements répartis de la façon suivante :
    - Accession libre : 45 logements
    - Logements sociaux : minimum 18 logements
  - des commerces répartis sur 848 m<sup>2</sup> surface de plancher
  - des bureaux répartis sur 668 m<sup>2</sup> surface de plancher
  - 102 places de stationnement
- Pour une surface de plancher globale de 5 906 m<sup>2</sup>

### **Programme d'Aménagement d'Ensemble**

L'immeuble est situé dans le Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) « La Glacière » instauré par délibération communautaire n°2008/0038 du 18 janvier 2008 (**Annexe n°7**) et modifié par délibération communautaire n°2015/0679 du 30 octobre 2015 (**Annexe n°8**).

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

Le PROMETTANT devra s'acquitter du paiement de la PAE dont les modalités suivent : participation au financement des équipements publics dont bénéficieront les futurs usagers.

Répartition programmatique

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

Vente, location et partage avant achèvement du projet

La vente sera consentie et acceptée par L'ACQUEREUR ou son substitué, pour lui, ses ayants-cause et ayants-droits sous les conditions particulières ci-après convenues ; L'ACQUEREUR s'oblige à faire reprendre ces engagements 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.

#### **- Cas n°1 Vente, location et partage avant commencement des travaux de construction**

Avant commencement des travaux de construction, tout acte constatant une mutation de tout ou partie du terrain d'assiette, devra recevoir l'accord préalable de BORDEAUX METROPOLE. BORDEAUX METROPOLE disposera d'un délai de deux mois maximum à compter de la réception de la demande pour se prononcer, au vu de la transmission d'un dossier de demande, qui devra comporter :

- . Une présentation exhaustive du repreneur et du projet repris (surface de plancher, programmation, typologie, calendrier de réalisation des travaux) ;
- . Autorisation d'urbanisme éventuelles à solliciter ou déjà obtenues .

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

Sous peine de nullité de l'acte de revente, d'un commun accord des parties, la cession ne pourra intervenir qu'au prix d'acquisition du terrain tel que fixé dans la délibération de Bordeaux Métropole ayant autorisé la cession.

- **Cas n°2 Vente, location et partage après commencement des travaux et avant achèvement du projet**

Après commencement des travaux, mais avant l'achèvement du projet, tout acte constatant une mutation, une location ou mise à disposition ou toute modification de l'affectation du projet qu'elle soit totale ou partielle, devra également recevoir l'accord préalable de BORDEAUX METROPOLE.

BORDEAUX METROPOLE disposera d'un délai de deux mois maximum à compter de la réception de la demande pour se prononcer, au vu de la transmission d'un dossier de demande, qui devra de la même manière comporter :

- . Une présentation exhaustive du repreneur et du projet repris (surface de plancher, programmation, typologie, calendrier de réalisation des travaux),
- . Autorisation d'urbanisme éventuelles à solliciter ou déjà obtenues

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

Dans ce cas les Parties conviennent de se revoir pour convenir des suites à donner à l'opération. Si aucun accord n'est trouvé, la rétrocession au profit du VENDEUR du bien objet des présentes pourra être exigée par BORDEAUX METROPOLE. Dans ce cas au prix d'achat du terrain sera ajoutée ou déduite une somme égale au montant de la plus-value ou de la moins-value, apportée à l'immeuble par les travaux réalisés. La plus-value ou la moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire.

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, l'ACQUÉREUR restant tenu solidairement avec ledit bénéficiaire de toutes les obligations résultant de la présente convention.

Pour l'application des dispositions qui précèdent (cas n°1 et 2), l'ACQUEREUR, ses ayants-cause ou ayants-droits formuleront leurs demandes préalables à l'adresse suivante :

BORDEAUX METROPOLE  
Pôle Territorial Ouest  
Service Foncier – CGD  
Esplanade Charles de Gaulle  
33045 BORDEAUX CEDEX

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.

Il est expressément convenu que la mutation de chaque unité d'habitation (VEFA, vente achevée) consentie par l'ACQUEREUR, sera cependant dispensée de recevoir l'accord

AT

préalable du VENDEUR.

Par ailleurs 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.

- **Garantie du respect par l'acquéreur des engagements programmatiques**

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.

Contenance

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

Un document d'arpentage complémentaire devra être réalisé par le VENDEUR afin de se conformer à l'emprise du permis de construire numéroté 033 281 21 Z0148 délivré par la ville de Mérignac le 24 février 2022 au profit du PROMETTANT.

Impôts et taxes

- **Impôts locaux**

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

Assurance

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

Contrat d'affichage

Le VENDEUR devra déclarer qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

## DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

### Archéologie préventive

#### Le PROMETTANT 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 lèves 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.

Le PROMETTANT fera son affaire personnelle de l'éventuelle découverte de vestiges archéologiques sur le site, sans recours ni garantie contre le BENEFICIAIRE.

Le BENEFICIAIRE informe par ailleurs le PROMETTANT 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 du PROMETTANT.

#### DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Information relative à la construction aux aménagements et aux transformations

##### - **Dispositions générales**

Le PROMETTANT 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.

Le PROMETTANT 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.

Le PROMETTANT 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.

### **Etat des lieux**

Un état des lieux avant commencement des travaux sera effectué de façon contradictoire entre le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE. Cet état des lieux portera sur la voirie, trottoirs, espaces verts et mobilier urbain au droit des travaux et sera à la charge du PROMETTANT.

Un état des lieux après travaux sera réalisé dans les mêmes conditions. Si des dégradations sont constatées, une concertation entre le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE aura lieu afin de déterminer le montant estimé des réparations ainsi que les modalités.

### **- 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, la 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 à 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 BENEFCIAIRE précise qu'une étude géotechnique préalable de type G1 a été réalisée le 1<sup>er</sup> février 2023, par la société Ginger CEBTP — Agence de Bordeaux, Domaine de Pelus - 19 avenue Pythagore, 33700 MERIGNAC. Copie de cette étude demeurera ci-annexée (**Annexe n°10**).

Le PROMETTANT 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 le PROMETTANT 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 le PROMETTANT ne pourra se prévaloir à l'encontre du BENEFCIAIRE, des conclusions d'une telle étude ou d'un quelconque défaut d'étude avant la réitération des présentes conventions par acte authentique, ou des conclusions d'une telle étude si celle-ci était réalisée après la réitération des présentes conventions par acte authentique.

Le PROMETTANT fera son affaire de la nature géotechnique des sols, sans recours ni garantie contre le BENEFCIAIRE à ce sujet. Le PROMETTANT 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 BENEFCIAIRE 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 le PROMETTANT, 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**

Le PROMETTANT 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**

Le PROMETTANT 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 au PROMETTANT 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**

Le PROMETTANT 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.

AT

### **Défrichage**

Le PROMETTANT 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).

A cet égard, le Bénéficiaire déclare au Promettant qu'à sa connaissance :

. Que les biens objets des présentes ne sont pas situés dans une zone susceptible d'être soumise à autorisation de défrichage, telle que prévue aux articles L341-3 et suivants du Code forestier.

. Que les opérations de défrichage à réaliser par le Promettant ne sont pas concernées comme un défrichage au sens desdites dispositions du Code Forestier.

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

#### **Certificat parasitaire**

La commune de MERIGNAC a pris un arrêté imposant la production d'un certificat parasitaire pour du terrain non bâti.

Un certificat conforme à la réglementation, dont les frais restent à la charge du BÉNÉFICIAIRE, réalisé par AED groupe en date du 19 janvier 2023 est demeuré ci-annexé (**Annexe n° 10**).

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

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

Diagnostiques environnementaux

#### **Assainissement**

Le VENDEUR déclare que l'immeuble est raccordable à l'assainissement communal, L'ACQUEREUR faisant son affaire personnelle du raccordement.



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

Le BÉNÉFICIAIRE a remis au PROMETTANT l'état des risques et pollutions, par abréviation ERP, établi par AED groupe le 19 janvier 2023 et ci-annexé **(Annexe n° 11)**.

Un état des risques et pollutions est annexé.

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

Le VENDEUR déclarera 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.

### **Diagnostic complémentaire d'étude de pollution des sols**

Le VENDEUR s'engage à réaliser une étude complémentaire de pollution des sols sur les points de carottages indiqués par l'ACQUEREUR. **(Annexe n°12)**.

## 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 2 janvier 2024.

Une copie de cette consultation est annexée **(Annexe n°13)**

Etudes environnementales

Sont demeurées ci-annexées, les études environnementales suivantes :

- un diagnostic de reconnaissance de la qualité environnementale des sols a été réalisé le 26 octobre 2015 par la société « ArcaGée » dûment désignée par lui, dont les conclusions demeurent ci-annexée **(Annexe n°14)**.

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 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 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 paraît 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."*

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, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

#### Mines

Il résulte de l'article L.154-2 du nouveau code minier :

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

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

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

Il résulte de l'article L.155-4 du nouveau code minier :

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

Il résulte de l'article L.155-5 du nouveau code minier :

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

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

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

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

#### 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.

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 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 précisée 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.

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 le PROMETTANT.

Le VENDEUR et le PROMETTANT 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'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 2<sup>e</sup> 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.



#### 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.

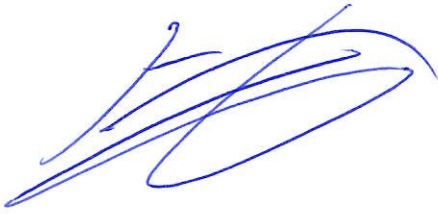
Pareillement, L'ACQUEREUR déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

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 <u>Pessac</u> , le <u>03/04/24</u></p> <p><u>L'ACQUEREUR</u> Monsieur</p> 	<p>A LE HAILLAN, le,</p> <p><u>LE VENDEUR</u></p> <p>Pour BORDEAUX METROPOLE Andréa KISS, Vice-Présidente de Bordeaux Métropole</p> <p>Bon pour acceptation de ladite promesse d'achat, conformément aux dispositions de l'article L.5211-9 alinéa 2 du Code général des collectivités territoriales, sans valoir toutefois engagement de vendre</p>
--	--

**Annexes :**

- Annexe n°1 Extrait Kbis et Statuts SCCV 46 Avenue de La Marne/  
Pouvoir Frédéric GARCIA
- Annexe n°2 Arrêté n° 24METAJPP00340 signé le 15 mars 2024 portant délégation de  
signature à la Vice-Présidente de Bordeaux Métropole
- Annexe n°3 2 documents d'arpentage
- Annexe n°4 PC n° 033 281 21 Z0148
- Annexe n°5 Constat affichage PC 033 281 21 Z0148
- Annexe n°6 PCM n° 033 281 21 Z0148 M01
- Annexe n°7 Délibération n°2008/0038 du 18 janvier 2008 portant instauration  
d'un PAE MERIGNAC-LA GLACIERE
- Annexe n°8 Délibération n° 2015/0679 du 30 octobre 2015 portant modification  
du PAE MERIGNAC-LA GLACIERE
- Annexe n°9 Etude Géotechnique Préalable (G1) en date du 1<sup>er</sup> février 2023
- Annexe n°10 Certificat parasitaire AED en date du 19 janvier 2023
- Annexe n°11 Etat des Risques et Pollutions AED en date du 19 janvier 2023
- Annexe n°12 Plan de carottages
- Annexe n°13 ERRIAL
- Annexe n°14 Etude sur la qualité environnementale des sols (ArcaGée) en date  
du 26 octobre 2015

