



réf : A 2023 01729 / ABE

## **L'AN DEUX MIL VINGT-QUATRE**

**Le ---**

Maître Joël MOREAU, notaire soussigné, associé de la SARL «ETUDES MOREAU NOTAIRES», titulaire :

- d'un Office Notarial situé à BORDEAUX (Gironde), 3-5, cours du Chapeau Rouge,

- d'un Office Notarial situé à PARIS (75), 17 rue de Miromesnil,

laquelle société est associée de la SARL «ETUDES MOREAU NOTAIRES - CAP FERRET», titulaire:

- d'un Office Notarial situé à LEGE-CAP FERRET (Gironde), 2, avenue Edouard Branly.

Et associée de l'étude dénommée « ETUDES MOREAU NOTAIRES- SAINT MEDARD EN JALLES », titulaire :

- d'un Office Notarial situé à SAINT MEDARD EN JALLES (Gironde), 142, avenue Montaigne. Exerçant en l'office Notarial de BORDEAUX

Avec la participation de Maître Cédric THOUANEL notaire à MERIGNAC (33700), 11 Avenue du Maréchal Leclerc, assistant le Bénéficiaire,

A ce, présent.

## **1. QUALIFICATION JURIDIQUE DE L'ACTE**

Le Notaire Soussigné a reçu en la forme authentique le présent acte contenant **PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE** sous conditions suspensives, du Bien désigné à l'Article **8.**, à la requête des Parties ci-après identifiées.

## **2. IDENTIFICATION DES PARTIES**

### **2.1. PROMETTANT**

La société dénommée "**COMPAGNIE EUROPEENE DE PROPLETE ET D'HYGIENE**", Société par actions simplifiée au capital de UN MILLION DEUX CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (1.225.000,00 €), dont le siège social est à AUBERVILLIERS (93300), 30 rue Madeleine Vionnet.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BOBIGNY sous le numéro SIREN 381 685 064.

**Ladite Société ci-après dénommée le « Promettant »**  
**D'UNE PART**

## **2.2. BENEFICIAIRE**

La « **COMMUNE DE MERIGNAC** », collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Gironde, ayant son siège à MERIGNAC (33700), Hôtel de Ville, 60 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, Identifiée sous le numéro unique d'identification [ • ]

**Ladite Commune ci-après désignée le « Bénéficiaire »**  
D'AUTRE PART

## **3. PRESENCE - REPRESENTATION**

### **3.1. EN CE QUI CONCERNE LE PROMETTANT :**

- La société "**COMPAGNIE EUROPEENE DE PROPLETE ET D'HYGIENE**", est représentée par Madame [ • ], juriste, domiciliée professionnellement à BORDEAUX (33000), 3-5 cours du Chapeau Rouge, ici présente et acceptante, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Estelle LAMIELLE, aux termes d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date du [ • ] dont une copie est demeurée ci-annexée ;  
Ladite Madame Estelle LAMIELLE agissant elle-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Vincent DREVET aux termes d'une délégation de pouvoirs en date du [ • ] dont copie est ci-annexée ;  
Monsieur Vincent DREVET agissant lui-même en qualité de Président de la société C.E.P.H, nommé à cette fonction aux termes d'une décision de l'associé unique en date du 9 décembre 2019 pour une durée de six exercices, dont un extrait du procès-verbal est demeuré ci-annexé, et spécialement habilité à l'effet des présentes par suite d'une décision de l'associé unique en date du [ • ] dont une copie est ci-annexée.

**(ANNEXE N°1. POUVOIRS DU PROMETTANT)**

### **3.2. EN CE QUI CONCERNE LE BENEFICIAIRE :**

- La Commune de MERIGNAC est représentée par Monsieur [ • ], agissant en qualité de Maire de ladite commune.  
Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée du conseil municipal en date du [ • ] dont une copie de l'ampliation est demeurée ci-annexée.  
La délibération a été prise au vu de l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du [ • ] dont une copie de l'ampliation est annexée ainsi que son représentant le déclare.

Observation étant ici faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2132-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que la commune ait reçu notification d'un recours devant le Tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant le déclare.

**(ANNEXE N°2. POUVOIRS DU BENEFICIAIRE)**

#### **4. DECLARATIONS DE CAPACITE**

##### **4.1. DECLARATIONS DU PROMETTANT**

Le représentant du Promettant déclare et garantit, es-qualité, pour la société qu'il représente, que :

- le Promettant est une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant dans la Promesse sont exactes et à jour,
- le Promettant n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L.611-1 et suivants et des articles L.620-1 et suivants du Code de commerce, portant sur la sauvegarde, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus,
- le Promettant n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution,
- le Promettant et son représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de leurs organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de les autoriser à conclure et exécuter leurs obligations nées de la Promesse,
- la signature et l'exécution de la Promesse par le Promettant ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui sont opposables et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de la Promesse.

##### **4.2. DECLARATIONS DU BENEFICIAIRE**

Le représentant du Bénéficiaire déclare et garantit, es-qualité, pour la collectivité territoriale qu'il représente, que :

- le Bénéficiaire est une collectivité territoriale existant valablement, dont les caractéristiques figurant dans la Promesse sont exactes et à jour,
- le Bénéficiaire et son représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de la Promesse,
- la signature et l'exécution de la Promesse par le Bénéficiaire ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de la Promesse.

##### **4.3. DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES**

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du Notaire Soussigné à l'appui des déclarations des Parties :

**Concernant le Promettant :**

- Extrait K bis.
- Statuts mis à jour
- Certificat de non faillite.

**Concernant le Bénéficiaire :**

- Délibération de la Commune en date du [ • ]
- Copie de l'ampliation de l'avis des domaines en date du [ • ]

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des Parties à la signature des Présentes.

**5. DEFINITIONS - INTERPRETATION - NOVATION**

Pour la compréhension des Présentes, il est précisé que les mots et expressions commençant dans le corps de la Promesse par une majuscule et figurant ci-après, auront le sens résultant des définitions suivantes :

**Acte** ou **Promesse** ou **Présentes** : désigne, le présent acte authentique contenant promesse unilatérale de vente, en ce compris ses Annexes avec lesquelles il forme un tout indivisible.

**Acte Authentique de Vente** ou **Acte de Vente** : désigne l'acte authentique qui constatera la réalisation des Présentes aux charges et conditions strictement prévues aux Présentes, après réalisation des Conditions Suspensives.

**Annexe(s)** : désigne, au pluriel, l'ensemble des Annexes à la Promesse, formant un tout indissociable avec celle-ci, et au singulier, l'une quelconque desdites Annexes. Etant ici précisé que chaque Annexe a été rédigée sous la responsabilité de son auteur, exclusive de la responsabilité de tout autre personne, notamment quant à l'exactitude des informations qui y sont contenues.

**Article** : désigne un article de la Promesse.

**Bénéficiaire** : désigne le comparant ou dans le corps de l'acte pour les déclarations son représentant figurant à l'Article **2.2.** et qui aura la qualité d'acquéreur en cas de réalisation de la Promesse.

**Bien ou Bien Immobilier** : désigne le bien immobilier objet des présentes, tel que celui-ci est désigné à l'Article **8.**

**Condition(s) Suspensive(s)** : désigne, au singulier l'une quelconque ou au pluriel l'ensemble, des conditions suspensives sous lesquelles la Promesse est consentie, telles qu'elles sont énoncées à l'Article **16.**

**Conseils du Bénéficiaire** : désignent, les professionnels dans le domaine de l'immobilier choisis et missionnés par le Bénéficiaire en ce compris tous sachants, experts, auditeurs techniques, bureaux d'études, architectes, avocats, notaires, gestionnaires, et autres professionnels expérimentés, afin de procéder à l'audit du Bien, et ce tant par l'analyse du Dossier d'Informations que par leurs propres investigations.

**Conseils du Promettant** : désignent, les professionnels dans le domaine de l'immobilier choisis et missionnés par le Promettant dans le cadre de la présente opération.

**Date de Signature** : désigne, ce jour, la date de signature de la Promesse.

**Date de Transfert** : désigne, la date de signature de l'Acte de Vente emportant transfert de propriété du Bien.

**Délai** : désigne la durée de validité de la Promesse.

**Dossier d'Informations** : désigne, le dossier regroupant les informations et documents relatifs à l'unité foncière dont dépend le Bien, auquel le Bénéficiaire a eu accès depuis le [ • ] jusqu'à ce jour, dont la liste arrêtée à la Date de Signature forme Annexe.

### (ANNEXE N°3. SOMMAIRE DU DOSSIER D'INFORMATIONS)

**Frais** : désignent, les droits d'enregistrement, la taxe de publicité foncière, la contribution de sécurité immobilière, les débours, et plus généralement tous les frais, droits et taxes entraînés par la signature tant de la Promesse que de l'Acte de Vente ainsi que les émoluments des notaires et les honoraires des conseils du Bénéficiaire, lesquels incomberont intégralement au Bénéficiaire.

**Jour ou Jour Calendaire** : désigne tout jour civil en ce compris les samedis, dimanches et jours fériés à Paris en France. Etant précisé que si le jour prévu pour la réalisation d'un évènement se trouve être un samedi, un dimanche ou un jour férié à Paris en France, le délai fixé sera reporté au Jour Ouvré suivant.

**Jour Ouvré** : désigne, un jour autre qu'un samedi ou un dimanche ou un jour férié, où les banques sont ouvertes à PARIS pour la journée entière pour des opérations de virements bancaires de la nature de celles requises par la Promesse, étant précisé que si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant, si l'un quelconque des avis ou informations devant être donné aux termes des présentes doit être donné un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis ou information devra alors être donné au plus tard le Jour Ouvré suivant.

**Notaire Soussigné** : désigne Maître Joël MOREAU, notaire à Bordeaux.

**Notaire Participant** : désigne Maître Cédric THOUANEL , notaire à Bordeaux.

**Occupant(s)** : désigne(nt) la Commune de MERIGNAC et/ou le Comité Social et Economique de KEOLIS BORDEAUX METROPOLE MOBILITÉS dont le siège social est à BORDEAUX CEDEX -33082, 12 boulevard Antoine GAUTIER, tous deux occupants actuels d'une partie du Bien en vertu de deux conventions de prêt à usage en date des 9 et 16 novembre 2023.

**Partie(s)** : désigne, au pluriel, ensemble le Promettant et le Bénéficiaire, et au singulier, l'un quelconque d'entre eux.

**Période Intermédiaire** : désigne, la période comprise entre la Date de Signature et la Date de Transfert.

**Prix de Vente** : désigne le prix de vente du Bien tel que fixé par les Parties à l'Article **13.**, hors Frais.

**Promettant** : désigne le comparant ou dans le corps de l'acte pour les déclarations son représentant figurant à l'Article **2.1.** et qui aura la qualité de vendeur en cas de réalisation de la Promesse.

**Vente** : désigne la vente du Bien qui sera constatée aux termes de l'Acte de Vente.

Il est précisé que cette liste de définitions n'est pas limitative. D'autres termes pourront être précisément définis dans le corps du présent Acte. Ces définitions auront la même force contractuelle.

Les titres attribués aux paragraphes de la Promesse n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue.

Jusqu'à la Date de Transfert, les relations entre les Parties seront régies par les stipulations de la Promesse.

Postérieurement à cette date, les relations entre les Parties seront régies par l'Acte de Vente.

Il est convenu entre les Parties que les stipulations de la Promesse font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourrait résulter d'échanges antérieurs à la signature des Présentes.

## **6. EXPOSE PREALABLE**

**Il a été préalablement exposé ce qui suit :**

### **6.1. DROIT DE PROPRIETE DU PROMETTANT :**

Le Promettant est propriétaire du Bien par suite des faits et actes suivants :

**Originellement**, l'unité foncière dont dépend le Bien appartenait à la « **SOCIETE D'ETUDES DE RECHERCHES ET D'INVESTISSEMENTS** » (**S.E.R.I**) , société Anonyme au capital de TROIS CENT TRENTE MILLE FRANCS (330.000,00 Frs), dont le siège social est à NANTERRE (Hauts-de-Seine) 53 rue des Trois Fontanot, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro B 805 920 360, pour l'avoir acquis avec une plus grande superficie de :

La société « **SOCIETE D'ETUDES, DE FINANCEMENT ET DE TRAVAUX** » (**S.E.F.T**), société

anonyme au capital de UN MILLION NEUF CENT QUARANTE HUIT MILLE SIX CENT VINGT CINQ FRANCS (1.948.625 Francs), ayant son siège social à PARIS (75002), 13 rue Notre Dame des Victoires, immatriculée au Registre du Commerce de PARIS, sous le numéro 562 065 854 00019.

Suivant acte reçu par Me Dominique PERINNE, notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée « Dominique PERINNE, Bernard MERLAND, Bruno de LAPASSE, Notaires associés » titulaire d'un Office notarial à PARIS (75008), 4 rue de Berri, le 21 mars 1990, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1<sup>ER</sup> les 11 mai et 06 juillet 1990, volume 1990P, numéro 4194, lequel a été suivi d'un acte rectificatif reçu par Maître Aude BENEDETTI, notaire à BORDEAUX, le 25 avril 2023, publié au Service de la Publicité Foncière de BORDEAUX 1er le 31 mai 2023, volume 2023P, numéro 10651.

- **Fusion- absorption par la C.E.P.H :**

La « **SOCIETE D'ETUDES DE RECHERCHES ET D'INVESTISSEMENTS** », susdénommée, a fait l'objet d'une fusion avec la « **COMPAGNIE EUROPEENE DE PROPLETE ET D'HYGIENE** », par absorption de la première par la seconde suivant acte reçu par Maître PERINNE, notaire à PARIS, le 07 octobre 2004 dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de BORDEAUX 2eme le 24 novembre 2004, volume 2004P numéro 10741.

## **6.2. PROMESSE UNILATERALE DE VENTE ENTRE LE PROMETTANT ET BOUYGUES IMMOBILIER**

Aux termes d'un acte reçu par Maître Aude BENEDETTI, Notaire à BORDEAUX, le 7 décembre 2023, avec la participation de Maître Victor DUMAREAU, notaire à Bordeaux, la société « **COMPAGNIE EUROPEENE DE PROPLETE ET D'HYGIENE** », le Promettant, a consenti à la société « **BOUYGUES IMMOBILIER** », une promesse unilatérale de vente, sous diverses conditions suspensives dont l'obtention d'un permis de construire définitif ayant pour objet la réalisation d'un ensemble immobilier à usage d'habitation, portant sur le terrain suivant :

### **Communes de MERIGNAC et d'EYSINES (Gironde)**

Un terrain d'une superficie totale d'environ **7.886 m<sup>2</sup>** (figurant sur le plan de division ci-annexé sous les références BL 166p (a), BL 166p (e), et AX 81p (e)) supportant deux constructions actuellement à usage de vestiaires et locaux sociaux à détacher d'un ensemble immobilier plus important situé sur les communes de MERIGNAC (33700) et EYSINES (33320) figurant au cadastre :

#### **Commune de MERIGNAC :**

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	BL	166	Rue d'Eysines	01 ha 36 a 31 ca
Contenance totale				01 ha 36 a 31 ca

**Commune d'EYSINES :**

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AX	81	La Forêt	00 ha 41 a 94 ca
Contenance totale				00 ha 41 a 94 ca

(Ci-après le « Bien »)

Par avenant à ladite promesse, reçu par Maître Aude BENEDETTI, Notaire à BORDEAUX le 25 juin 2024, les parties ont modifié la promesse comme suit, savoir:

**« 6. REDUCTION DU TERRAIN D'ASSIETTE DU BIEN SANS MODIFICATION DU PRIX**

**Les Articles 9.1., 9.2., et 9.4. de la Promesse sont annulés et remplacés par ce qui suit :**

**9.1. DESIGNATION**

**Communes de MERIGNAC et d'EYSINES (Gironde)**

Un terrain d'une superficie totale d'environ **7.493 m<sup>2</sup>** (figurant sur le plan de division ci-annexé sous les références BL 166p (a), et AX 81p (f)) supportant une construction actuellement à usage de locaux sociaux à détacher d'un ensemble immobilier plus important situé sur les communes de MERIGNAC (33700) et EYSINES (33320) figurant au cadastre :

**Commune de MERIGNAC :**

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	BL	166	Rue d'Eysines	01 ha 36 a 31 ca
Contenance totale				01 ha 36 a 31 ca

**Commune d'EYSINES :**

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AX	81	La Forêt	00 ha 41 a 94 ca
Contenance totale				00 ha 41 a 94 ca

Tel que ledit Bien existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

**9.2. IDENTIFICATION CADASTRALE – DIVISION PRIMAIRE NON CONSTITUTIVE D'UN LOTISSEMENT**

Le Promettant précise qu'il fera procéder, aux frais et charge du Bénéficiaire, préalablement à la signature de l'acte de vente, à la division des parcelles cadastrées section BL 166 et AX 81, conformément au plan de division établi par la société ADN GEOMETRES-EXPERTS dont le siège social est situé au TAILLAN MEDOC (33320), 15 rue Stéhélin dont la dernière version date du 12 avril 2024, demeuré ci-annexé.

*Il mandatera à cet effet le géomètre-expert de son choix.*

*La prise en charge de ces frais, dont l'évaluation devra être communiquée au Promettant par le Bénéficiaire au plus tard lors de la purge du droit de préemption urbain et constitue une charge augmentative du Prix.*

**(ANNEXE N°4. PLAN DE DIVISION )**

#### **9.4. PLAN CADASTRAL**

*Un extrait de plan cadastral est annexé.*

**(ANNEXE N°5. PLAN CADASTRAL)**

*En contrepartie de cette réduction du terrain d'assiette et à titre de condition essentielle et déterminante du consentement du Promettant, le Bénéficiaire s'oblige à procéder à la démolition à ses frais exclusifs de la partie des vestiaires restant appartenir au Promettant au plus tôt une fois la réalisation par le Promettant des travaux visés à l'Article 11.2.2. de la présente Promesse et au plus tard deux (2) Jours Ouvrés avant l'expiration du Délai de la Promesse*

*La réalisation desdits travaux de démolition étant une condition essentielle et déterminante du consentement du Promettant.*

*A cet effet, le Promettant donne mandat au Bénéficiaire pour déposer une demande de permis de démolir. En tout état de cause, les travaux ne pourront être entrepris qu'une fois l'obtention et la justification par le Bénéficiaire d'un arrêté de démolir ayant acquis un Caractère Définitif.*

*La bonne réalisation de ces travaux de démolition par le Bénéficiaire sera constatée par constat d'huissier contradictoire en présence des Parties aux frais exclusifs du Bénéficiaire. Une copie de ce constat d'huissier sera remis au Notaire Soussigné au plus tard le jour de la signature de l'Acte de Vente.*

*Précisions étant ici faite que le coût de ces travaux de démolition constituent une charge augmentative du Prix, dont l'évaluation devra être communiquée au Promettant par le Bénéficiaire au plus tard lors de la purge du droit de préemption urbain.*

*En cas de non réalisation de ces travaux de démolition par la seule faute du Bénéficiaire alors que toutes les conditions suspensives, essentielles et préalables relatives à l'exécution des Présentes seraient remplies, le Bénéficiaire sera redevable de l'Indemnité d'Immobilisation.*

#### **6.3. EMPLACEMENT RESERVE ET PROCEDURE DE DELAISSEMENT**

Il résulte des certificats d'urbanisme délivrés par la Mairie de MERIGNAC, le 31 juillet 2023 pour la parcelle BL n°166 et d'EYSINES le 7 août 2023, pour la parcelle AX n°81 que le Bien est grevé **sur la totalité des parcelles BL n°166 et AX 81** d'un emplacement réservé n° 7.26 dénommé « *Equipements sportifs rue d'Eysines; Bénéficiaire : Commune.* »

L'extrait du PLU à la carte de Bordeaux Métropole matérialisant l'assiette de cet

emplacement réservé sous la couleur bleue hachurée est ci-annexé.

**(ANNEXE N°6. EXTRAIT PLAN PLU)**

Aux termes de ladite promesse au profit de BOUYGUES IMMOBILIER, il a été stipulé l'engagement par le Promettant de mettre en demeure chacune des mairies de MERIGNAC et d'EYSINES de procéder à l'acquisition des parcelles frappées de l'emplacement réservé dans les conditions fixées aux termes des articles L 230-2 et suivants du Code de l'Urbanisme et en condition suspensive :

- Soit la notification par les Communes de MERIGNAC et d'EYSINES de leur renonciation expresse à acquérir le bien par suite de la mise en œuvre par le Promettant de son droit de délaissement *prenant la forme d'une délibération définitive de chacune desdites Communes renonçant expressément à acquérir l'unité foncière.*
- Soit (i) du silence des Communes de MERIGNAC et d'EYSINES durant le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la mise en demeure qui leur accordé pour se prononcer sur l'acquisition des biens frappés d'emplacement réservé (ii) et de l'absence de saisine du juge de l'expropriation par lesdites Communes et/ou par le propriétaire dédits biens dans les trois mois suivant l'expiration du délai d'un an précité.

Par suite, la présente Promesse est également consentie sous la Condition Suspensive :

Soit de la notification par les Communes de MERIGNAC et d'EYSINES de leur renonciation expresse à acquérir l'unité foncière du Promettant par suite de la mise en œuvre par ce dernier de son droit de délaissement , *prenant la forme d'une délibération définitive de chacune desdites Communes renonçant expressément à acquérir l'unité foncière.*

- Soit (i) du silence des Communes de MERIGNAC et d'EYSINES durant le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la mise en demeure qui leur accordé pour se prononcer sur l'acquisition de l'unité foncière frappée d'emplacement réservé (ii) et de l'absence de saisine du juge de l'expropriation par lesdites Communes et/ou par le propriétaire de ladite unité foncière dans les trois mois suivant l'expiration du délai d'un an précité.

**6.4. DEMOLITION DES VESTIAIRES**

En outre, en contrepartie de la réduction du terrain d'assiette cédé à BOUYGUES IMMOBILIER, ce dernier s'est obligé à procéder aux termes de la promesse signée à la démolition à ses frais exclusifs de la partie des vestiaires édifiés sur le Bien au plus tôt une fois la réalisation par le Promettant des travaux visés à l'Article 11.2.2. de la promesse au profit de Bouygues Immobilier et au plus tard deux (2) Jours Ouvrés avant l'expiration du délai de ladite promesse.

Par suite, le Bénéficiaire est parfaitement informé de la démolition à intervenir pendant la Période Intermédiaire desdits vestiaires par BOUYGUES IMMOBILIER.

## **6.5. DEPLACEMENT DES VESTIAIRES ET SANITAIRES**

Les Parties déclarent que le Bien objet des présentes ainsi que les deux constructions actuellement à usage de vestiaires et de locaux sociaux, sont actuellement occupées par le Bénéficiaire, et le Comité Social et Économique de KEOLIS BORDEAUX METROPOLE MOBILITÉS qui les exploitent en tant qu'équipement sportif en vertu de deux conventions de prêt à usage en date des 8 et 22 août 2024 dont copies sont demeurées ci-annexées.

Afin que la division devant intervenir ne compromette pas la destination d'équipement sportif du Bien ainsi que son exploitation en tant que tel par le Bénéficiaire, le Promettant s'engage à procéder, préalablement à la réalisation des Présentes, au déplacement, dans un bâtiment unique, des vestiaires et sanitaires actuellement situés sur la partie du terrain devant être cédé à BOUYGUES IMMOBILIER et devant être démolis dans les conditions et délais ci-dessus rappelés. En cas de Défaut du Bénéficiaire, il s'engage à indemniser le Promettant à concurrence de la somme de SOIXANTE-SEPT MILLE EUROS (67.000,00 €) ainsi qu'il sera plus amplement indiqué au paragraphe dédié.

## **6.6. CARACTERE INDIVISIBLE DE LA PROMESSE**

Le Promettant rappelle qu'il a accepté de signer la présente Promesse qu'à la condition essentielle et déterminante de la réitération de la promesse de vente au profit de BOUYGUES IMMOBILIER.

En conséquence, la réitération des Présentes ne pourra être régularisée qu'un instant de raison après la signature de l'acte de vente au profit de BOUYGUES IMMOBILIER.

**CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT ENTRE LES PARTIES :**

## **7. ECONOMIE GENERALE DE L'OPERATION**

### **7.1.1. Rappel des textes**

Le Notaire Soussigné a rappelé aux Parties les dispositions des articles 1112 et 1112-1 du Code civil, disposant :

#### *« Article 1112 du Code civil*

*L'initiative, le déroulement et la rupture des négociations précontractuelles sont libres. Ils doivent impérativement satisfaire aux exigences de la bonne foi.*

*En cas de faute commise dans les négociations, la réparation du préjudice qui en résulte ne peut avoir pour objet de compenser la perte des avantages attendus du contrat non conclu. »*

#### *« Article 1112-1 du Code civil*

*Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.*

*Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation. Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.*

*Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.*

*Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.*

*Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »*

A cet égard, chacune des Parties déclare et reconnaît qu'elle a reçu de son cocontractant les informations qu'elle juge déterminante de son consentement aux Présentes, conformément aux dispositions dudit article 1112-1 du Code civil.

Les Parties affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

Les Parties déclarent encore que les conditions des Présentes ont été librement négociées entre elles et que la Promesse est un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 alinéa 1er du Code civil.

### **7.1.2. Dossier d'Informations**

Le Promettant a mis à la disposition du Bénéficiaire et des Conseils du Bénéficiaire, préalablement à la signature de la Promesse, au travers d'une « *Data Room* » électronique accessible en ligne, hébergée par le site sécurisé *espacenotarial.com*, un ensemble de documents et informations concernant le Bien, afin de permettre au Bénéficiaire et aux Conseils du Bénéficiaire, de les analyser, de réaliser par ailleurs leurs propres investigations, et ainsi d'apprécier la situation tant juridique, que technique, fiscale, environnementale, d'occupation et administrative du Bien. Le sommaire du Dossier d'Informations forme Annexe.

Le Promettant déclare que le Dossier d'Informations a été constitué de bonne foi et qu'il a répondu, de bonne foi, aux questions posées par le Bénéficiaire dans le cadre de la Data Room.

Il est ici précisé que le Promettant ne garantit pas notamment le contenu des documents, divers rapports et audits faisant partie du Dossier d'Informations, ni les éventuelles opinions exprimées dans les documents y figurant, y compris ceux repris le cas échéant dans les Annexes du présent Acte, ceux-ci ayant été faits sous la seule responsabilité de leur auteur, exclusive de la responsabilité de tout autre personne, ce que le Bénéficiaire reconnaît expressément.

Le Dossier d'Informations sera actualisé pendant la Période Intermédiaire afin de tenir compte de faits et actes pouvant intervenir entre ce jour et la date de signature de l'Acte de Vente ou qui seraient portés à la connaissance du Promettant postérieurement à la Date de Signature, sans que cette évolution autorise le Bénéficiaire à refuser, à conditionner ou à différer l'exécution de ses obligations telles qu'elles résultent de la Promesse et/ou procéder à une quelconque réclamation à l'encontre du Promettant ou des Conseils du Promettant.

### **7.1.3. Renonciation des Parties**

Les Parties, chacune en ce qui la concerne, renonce :

- à la faculté de suspendre l'exécution d'une quelconque obligation résultant des Présentes de manière anticipée prévue à l'article 1220 du Code civil,
- à la faculté de solliciter une réduction proportionnelle du prix prévue à l'article 1223 du Code civil,
- et à la faculté de résolution par notification prévue à l'article 1226 du Code civil, le tout en cas d'inexécution ou d'imparfaite exécution de l'une quelconque des stipulations des Présentes, et sans préjudice de l'application des autres stipulations.

## **7.2. INTERPRETATION**

A compter de ce jour, les relations entre les Parties seront régies par la Promesse.

Il est convenu entre les Parties que les stipulations de la Promesse font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourrait résulter d'échanges ou de lettres antérieurs à la signature des Présentes.

Jusqu'à la signature de l'Acte de Vente, les relations entre les Parties seront régies par les stipulations de la Promesse.

Postérieurement à cette date, les relations entre les Parties seront régies par l'Acte de Vente.

De plus, dans la présente Promesse, sauf si le contexte en requiert différemment :

- les titres attribués aux articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue,
- toute référence faite à un article ou à une annexe se comprend comme référence faite à un Article de la Promesse ou une Annexe de la Promesse, sauf précision contraire expresse,
- les références à une heure de la journée, sauf indication contraire spécifique, renvoient à l'heure de Paris,
- pour le calcul des délais, les Parties conviennent de se référer aux règles établies aux termes des articles 640 à 642 du Code de procédure civile dès lors qu'une formalité doit être accomplie dans un délai déterminé,
- toutes les informations relatées dans la Promesse et dans le Projet d'Acte de Vente comme figurant dans le Dossier d'Information ne sauraient en aucun cas être interprétées comme susceptible de constituer une garantie du Promettant ,
- les engagements souscrits et les déclarations faites à la Promesse seront toujours indiqués comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant

légal ou conventionnel de ces dernières.

**CELA DEFINI ET DECLARE, il est passé à la Promesse Unilatérale de Vente, objet des Présentes.**

**PROMESSE UNILATERALE DE VENTE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES**

Le Promettant confère au Bénéficiaire la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le Bien ci-après désigné, dans le Délai et les conditions fixés aux Présentes.

Le Bénéficiaire accepte la Promesse en tant que promesse de vente, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant ce qu'il lui conviendra.

**8. IDENTIFICATION DU BIEN**

**Communes de MERIGNAC et d'EYSINES (Gironde)**

Un terrain d'une superficie totale d'environ 10.065 m<sup>2</sup> (figurant sur le plan de division ci-annexé sous les références *BL 166p (b)*, *BL 166p (e)*, et *AX 81p (g)*), supportant actuellement partie d'une construction à usage de vestiaires qui fera l'objet d'une démolition et d'un déplacement pendant la Période Intermédiaire ainsi qu'il est précisé ci-avant, à détacher d'un ensemble immobilier plus important situé sur les communes de MERIGNAC (33700) et EYSINES (33320) figurant au cadastre :

**Commune de MERIGNAC :**

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	BL	166	Rue d'Eysines	01 ha 36 a 31 ca
Contenance totale				01 ha 36 a 31 ca

**Commune d'EYSINES :**

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AX	81	La Forêt	00 ha 41 a 94 ca
Contenance totale				00 ha 41 a 94 ca

Tel que ledit Bien existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux Présentes.

**9. IDENTIFICATION CADASTRALE - DIVISION PRIMAIRE NON CONSTITUTIVE D'UN LOTISSEMENT**

Le Promettant précise qu'il fera procéder, aux frais et charge de la société « **BOUYGUES IMMOBILIER** », préalablement à la signature de l'Acte de Vente, à la division des parcelles cadastrées section BL 166 et AX 81, conformément au plan de division établi par la société ADN GEOMETRES-EXPERTS dont la dernière version date du 12 avril 2024, demeuré ci-

annexé.

Il mandatera à cet effet le géomètre-expert de son choix.

(ANNEXE N°7. PLAN DE DIVISION )

### **9.1. BORNAGE**

Il est ci-après littéralement rapporté les dispositions des articles suivants du Code de l'urbanisme :

#### Article L115-4 du Code de l'urbanisme

*« Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif de ce terrain résulte d'un bornage.*

*Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat. »*

#### Article L115-5 du Code de l'urbanisme

*« Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur du terrain peut intenter l'action en nullité sur le fondement de l'absence de l'une ou l'autre mention mentionnée à l'article L. 115-4 selon le cas, avant l'expiration du délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*La signature de cet acte authentique comportant cette mention entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre l'action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de cette mention. »*

Il est précisé que le descriptif du Bien résultera d'un bornage, lequel sera réalisé préalablement à la Vente, aux frais et charge de la société « **BOUYGUES IMMOBILIER** ».

### **9.2. PLAN CADASTRAL**

Un extrait de plan cadastral est annexé.

(ANNEXE N°8. PLAN CADASTRAL)

### **9.3. ABSENCE DE MEUBLES**

Les Parties déclarent que la Promesse ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

### **10. EFFET RELATIF**

Fusion - absorption suivant acte reçu par Maître PERINNE, notaire à PARIS, le 07 octobre 2004 dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de

BORDEAUX 2eme le 24 novembre 2004, volume 2004P numéro 10741.

## **11. PROPRIETE - JOUISSANCE**

### **11.1. PROPRIETE**

Si la Vente se réalise, le Bénéficiaire sera propriétaire du Bien le jour de la signature de l'Acte de Vente constatant le paiement de l'intégralité du Prix.

### **11.2. JOUISSANCE**

#### **11.2.1. Occupation du Bien**

Les Parties déclarent que le Bien objet des présentes ainsi que les deux constructions actuellement à usage de vestiaires et de locaux sociaux sont actuellement occupées par le Bénéficiaire, et le Comité Social et Économique de KEOLIS BORDEAUX METROPOLE MOBILITÉS qui les exploitent en tant qu'équipement sportif en vertu de deux conventions de prêt à usage en date des 8 et 22 août 2024 dont copies sont demeurées ci-annexées.

Le Bénéficiaire dispense le Notaire Soussigné de rappeler les conditions de ces conventions et déclare en avoir parfaite connaissance.

**(ANNEXE N°9. CONVENTIONS DE PRETS A USAGE)**

## **12. DUREE DE LA PROMESSE**

La Promesse est consentie pour un délai expirant au plus tôt un instant de raison après la signature de l'acte de vente au profit de BOUYGUES IMMOBILIER et au plus tard le **22 septembre 2026** à 16 Heures (Heure de Paris).

**(Ci-après le « Délai de la Promesse »)**

Dans le cas où l'autorité administrative titulaire du droit de préemption n'aurait pas encore renoncé expressément ou tacitement à son droit de préemption et/ou le renouvellement du renseignement hypothécaire ne serait encore intervenu à la date d'expiration de la Promesse, le Délai sera prorogé de plein droit pour expirer dix (10) Jours Ouvrés à partir de la date à laquelle le document concerné aura été communiqué au Notaire Soussigné, sans que cette prorogation puisse excéder quinze (15) Jours Ouvrés.

Sans préjudice des stipulations ci-dessus, le délai de validité des présentes pourra pendant son cours être prorogé une ou plusieurs fois par le consentement mutuel des Parties.

## **13. PRIX**

### **13.1. MONTANT DU PRIX**

La Vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de DEUX CENT DIX-SEPT MILLE EUROS (217.000,00 €).

### **13.2. EXIGIBILITE DU PRIX**

Le représentant de la Commune de MERIGNAC, ès qualités, s'obligera à payer le prix aussitôt après l'accomplissement des formalités de publicité foncière au service de publicité foncière compétent et après remise d'une copie authentique portant mention de cette publicité ou au vu du certificat du notaire prévu à l'annexe du décret n°88-74 du 21 janvier 1998.

Le paiement du prix sera effectué au moyen d'un mandat administratif établi par Madame/Monsieur l'Administratrice des Finances Publiques de MERIGNAC qui conservera ce mandat jusqu'à l'accomplissement des formalités de publicité foncière et qui le versera ensuite entre les mains du Notaire Soussigné, à charge pour lui de procéder s'il y a lieu sous sa responsabilité personnelle à la purge de tous les privilèges ou hypothèques conformément aux dispositions du décret numéro 2016-33 du 20 janvier 2016.

Le règlement de ce mandat entre les mains du Notaire Soussigné libèrera entièrement et définitivement le Bénéficiaire devenu acquéreur, envers le Promettant devenu vendeur à l'égard du Prix.

### **13.3. ORIGINE DES FONDS**

Le Bénéficiaire déclare qu'il effectuera le paiement du Prix au moyen de ses deniers personnels.

## **14. FISCALITE - TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE**

### **14.1. DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIERES**

Le représentant du Promettant aux présentes, déclare sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes ;
- qu'elle est propriétaire du Bien ainsi qu'il a été indiqué à l'Article **10**.
- qu'elle est passible de l'impôt sur les sociétés au sens de l'article 206 du Code général des impôts ;
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats du Service des impôts des entreprises de : DIRECTION DES GRANDES ENTREPRISES (DGE) 8 rue Courtois 93505 PANTIN cedex où elle est identifiée sous le numéro SIREN 381 685 064 (ou n° TVA FR 80 381 685 064).

En conséquence, la Vente ne sera pas soumise aux règles de la plus-value des personnes physiques édictées par les articles 150 U et suivants du Code Général des Impôts.

### **14.2. DECLARATIONS DES PARTIES AU REGARD DE LA QUALITE D'ASSUJETTI**

Le Promettant déclare qu'il est assujéti à la TVA au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

De son côté, le Bénéficiaire déclare qu'il n'est pas assujéti à la TVA au sens de l'article 256 A du Code Général des Impôts et que l'acquisition du Bien ne s'inscrira pas dans le cadre de son activité économique.

#### **14.3. TAXE DE PUBLICITE FONCIERE**

La présente mutation ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor Public, s'agissant d'une mutation réalisée au profit d'une collectivité publique conformément aux prescriptions de l'article 1042 du Code général des impôts. Elle est donc exonérée de droits d'enregistrement, de taxe de publicité foncière et de contribution de sécurité immobilière, **conformément à la communication du bureau JF -1B en date du 28 mars 2017.**

#### **14.4. FRAIS**

Les frais, droits et émoluments de la Vente seront à la charge du Bénéficiaire.

#### **15. ABSENCE D'INDEMNITÉ D'IMMOBILISATION**

Compte tenu de la qualité du Bénéficiaire, il ne sera pas versé d'indemnité d'immobilisation.

#### **16. CONDITIONS SUSPENSIVES**

##### **16.1. PRINCIPE DES CONDITIONS SUSPENSIVES**

La Promesse est consentie sous les Conditions Suspensives suivantes qui devront toutes être réalisées dans leur délai spécifique, ou, à défaut de délai spécifique, au plus tard à la date d'expiration du Délai.

A défaut de réalisation de l'une des Conditions Suspensives dans le Délai, la Promesse sera caduque sans indemnité de part ni d'autre, sauf dans le cas où la Partie au profit exclusif de laquelle la Condition Suspensive a été stipulée notifiait sa volonté de renoncer dans les délais et formes visées ci-après.

Les Parties déclarent avoir connaissance des dispositions de l'article 1304-3 du Code Civil aux termes desquelles : « *La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.* »

##### **16.2. ENONCE DES CONDITIONS SUSPENSIVES**

###### **16.2.1. Condition Suspensive au bénéfice des deux Parties et à laquelle aucune des Parties ne pourra renoncer**

La Promesse est consentie sous les Conditions Suspensives suivantes :

**16.2.1.1. Non-exercice du droit de préemption urbain**

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne soit exercé sur le Bien.

Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le Promettant s'engage à procéder aux formalités nécessaires à sa purge. Etant ici précisé que le Bénéficiaire de la Promesse est également le titulaire du droit de préemption urbain pour une partie du Bien et qu'en conséquence seule la Commune d'Eysines recevra une déclaration d'intention d'aliéner portant sur le Bien.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution ou de préférence d'acquérir à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la Condition Suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption ou de préférence.

A contrario, cette condition sera réputée réalisée:

- Soit par la renonciation expresse du titulaire ou de son substitué à son droit de préemption
- Soit par l'absence de réponse du titulaire ou de son substitué à la déclaration d'intention d'aliéner, formulée dans les délais fixés par la réglementation en vigueur.

En cas d'exercice du droit de préemption, la Promesse sera caduque de plein droit et le Promettant délié de toute obligation à l'égard du Bénéficiaire auquel devra être restitué, dans un délai maximum de dix (10) Jours Ouvrés de la réception de la notification de préemption au domicile élu dans la déclaration

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du Promettant qui, en ce qui concerne le droit de préemption urbain, mandate à cet effet le Notaire Soussigné qui est ainsi chargé d'établir, et de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée et cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit devra être adressée audit Notaire Soussigné.

Les Parties s'interdisent de se prévaloir l'une envers l'autre de l'effet de toute éventuelle contestation, annulation ou même rapport de la décision de préemption.

Dans l'hypothèse où le titulaire du droit de préemption adresserait au Promettant, une demande unique de communication des documents en application des dispositions des articles L 213-2, R 213-7 et R 213-25 du Code de l'urbanisme, le Promettant s'engage à adresser au titulaire du droit de préemption les documents objets de la demande unique de communication des documents, pour ceux dont il dispose, conformément aux dispositions de l'article R 213-25 du Code de l'urbanisme et en justifiera au Bénéficiaire.

En cas de notification de la demande unique de communication des documents par lettre recommandée avec avis de réception, la date de signature de l'avis de réception de la lettre ou à défaut, de première notification de cette dernière au Promettant sera retenue

pour le calcul du délai ci-avant convenu.

Par ailleurs dans l'hypothèse où le titulaire du droit de préemption notifierait au Promettant une demande de visite du Bien en application des dispositions des articles L 213-2, R 213-25 et D 213-13-1 à D 213-13-4 du Code de l'urbanisme, le Promettant s'oblige à informer le Bénéficiaire de la notification reçue ainsi que selon le cas de son acceptation ou de son refus exprès ou tacite de la visite du Bien.

En cas de notification d'une demande de visite du Bien, comme d'une demande unique de communication des documents et s'il avère que le délai nécessaire à la purge du droit de préemption expire postérieurement au Délai, ce dernier se trouvera automatiquement reporté.

#### **16.2.1.2. Situation hypothécaire**

La Promesse est également consentie sous la Condition Suspensive de la production d'un renseignement hypothécaire sommaire hors formalité ne révélant pas d'inscription hypothécaire pour un montant supérieur au Prix de Vente, ni autres sûretés ou publication portant atteinte à la libre disposition du droit de propriété du Bien.

Cette Condition Suspensive sera néanmoins réputée réalisée si le Promettant produit en même temps, les justifications écrites de tous les créanciers que les inscriptions ou publications révélées sont devenues sans objet, et/ou de leur accord de donner mainlevée avec ou sans paiement.

Les Parties conviennent à cet effet, au regard des renseignements figurant d'ores et déjà au Dossier d'Informations, que l'état hypothécaire hors formalités s'entend de renseignements sollicités et délivrés cumulativement (i) du chef du Promettant et (ii) des parcelles dont dépendent le Bien.

#### **16.2.2. Condition suspensive de droit commun**

La présente Promesse est également consentie sous la Condition Suspensive de l'absence de découverte à compter de la signature des Présentes, de servitudes ou charges grevant le Bien qui n'aurait pas été communiquées dans le Dossier d'Informations à la date de ce jour, et qui pourraient grever le Bien et en diminuer significativement sa valeur.

**Cette Condition Suspensive devra être réalisée au plus tard le [ • ]**

#### **16.2.3. Notification de la réalisation ou de la non-réalisation des Conditions Suspensives**

En cas de réalisation ou défaillance d'une ou plusieurs des Conditions Suspensives, la Partie en charge des diligences s'engage à notifier à l'autre Partie la réalisation ou la défaillance de la ou les Conditions Suspensives.

La Partie au bénéfice exclusif de laquelle la Condition Suspensive a été stipulée pourra

renoncer à une Condition Suspensive qui aura défailli.

En revanche, cette renonciation ne saurait se présumer, elle ne pourra être qu'écrite et non équivoque et devra intervenir dans un délai maximum de quinze (15) Jours Calendaires à compter de la notification de sa défaillance. A défaut de renonciation écrite et non équivoque dans ledit délai, la promesse sera caduque sans indemnité de part ni d'autre.

Pour les besoins du présent paragraphe, les Parties précisent que la ou les notifications faites directement au Notaire Soussigné et Notaire Participant, par tous moyens à leur convenance, vaudra valables notifications effectuées par l'une ou l'autre des Parties.

## **17. CONSTATATION PAR ACTE AUTHENTIQUE DE LA VENTE**

### **17.1. ENGAGEMENT DU PROMETTANT**

Il est expressément convenu entre les Parties qu'en raison de l'acceptation de la Promesse par le Bénéficiaire en tant que simple promesse, il s'est formé entre les Parties une promesse unilatérale de vente dans les termes de l'article 1124 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel.

Il en résulte notamment que :

- (i) le Promettant a, pour sa part, définitivement consenti à la Vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété du Bien au profit du Bénéficiaire aux conditions de la Promesse ;
- (ii) toute rétractation unilatérale de la volonté du Promettant sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès du Bénéficiaire ;
- (iii) en cas de refus par le Promettant de réaliser la Vente par acte authentique, le Bénéficiaire pourra poursuivre l'exécution forcée de la Vente par voie judiciaire. En tant que de besoin, le Promettant renonce expressément à invoquer l'article 1221 du Code civil, lequel dispose que « *le créancier d'une obligation peut, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier* ».

### **17.2. REALISATION AMIABLE DE LA VENTE**

La réalisation de la Promesse aura lieu :

- **Soit par la signature de l'Acte de Vente, dans le Délai**, accompagnée du versement par virement sur le compte du Notaire Participant d'une somme correspondant :
  - o au Prix stipulé payable comptant éventuellement versée en exécution des Présentes,
  - o à la provision sur Frais,
  - o et de manière générale à tous comptes et proratas.

• **Soit par la Levée d'Option faite par le Bénéficiaire à l'intérieur du Délai.** La Levée d'Option par le Bénéficiaire, si elle est effectuée, transformera la promesse unilatérale de vente en promesse synallagmatique de vente. Cette promesse restera placée sous les seules Conditions Suspensives encore pendantes le jour de la Levée d'Option, sauf en cas de renonciation de la part du Bénéficiaire à celles stipulées dans son intérêt exclusif. Dans ce dernier cas, la signature de l'Acte de Vente devra intervenir au plus tard dans le Délai. Le transfert de propriété restera reporté au jour de la signature de l'Acte de Vente et du paiement du Prix et des Frais. Pour être recevable, cette Levée d'Option sera effectuée par le Bénéficiaire par courrier recommandé avec accusé de réception, ou acte remis contre récépissé, auprès du Notaire Soussigné mandaté à cet effet par le Promettant, et devra être impérativement accompagnée du versement par virement sur le compte dudit Notaire Participant d'une somme correspondant :

- o au Prix stipulé payable comptant éventuellement versée en exécution des présentes,
- o à la provision sur Frais,
- o et de manière générale à tous comptes et proratas.

En cas de réalisation des Conditions Suspensives entraînant la perfection de la Vente, les Parties s'obligent à constater par acte authentique la réalisation définitive de la Vente.

Cet acte sera reçu par le Notaire Participant au Prix de Vente convenu sous l'Article **13. « Prix »**, et charges et conditions définies aux Présentes.

La réalisation de la Promesse ne pourra avoir lieu qu'un Jour Ouvré en l'Etude du Notaire Participant, aux heures normales d'ouverture. Si le Délai expirait un jour non ouvré, la réalisation de la Promesse devra avoir eu lieu au plus tard le dernier Jour Ouvré précédant son expiration.

De convention expresse entre les Parties, le transfert de propriété sur le Bien ne pourra résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du Prix et des Frais selon les modalités convenues aux Présentes, ou d'un jugement à défaut de cette réalisation par acte authentique.

### **17.3. DEF AUT DE L'UNE DES PARTIES**

Le défaut s'entend ici du manquement fautif par l'une des Parties, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations stipulées aux Présentes, ce manquement empêchant la réalisation de la Vente.

#### **17.3.1. En l'absence de Levée d'option par le Bénéficiaire et de la signature de l'Acte de Vente**

Au cas où le Bénéficiaire n'aurait ni Levé l'Option ni signé l'Acte de Vente à l'intérieur du Délai, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la Promesse au terme dudit Délai sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable du Promettant. Le Promettant disposera alors librement du Bien nonobstant toutes manifestations ultérieures de la

volonté d'acquiescer qu'aurait exprimées le Bénéficiaire lequel sera également redevable envers lui de l'Indemnité prévue ci-dessous dans le cas où toutes les Conditions Suspensives seraient réalisées ou réputées réalisées.

### **17.3.2. En cas de Levée d'option par le Bénéficiaire dans le Délai**

Si le Bénéficiaire a valablement Levé l'Option dans le Délai, mais que l'Acte de Vente n'est pas intervenu dans les dix (10) Jours Ouvrés de celle-ci et en tout état de cause au plus tard dans le Délai, toutes les Conditions Suspensives étant réalisées ou réputées réalisées, alors la Partie la plus diligente mettra l'autre Partie en demeure, par acte d'huissier, à ses frais exclusifs, d'avoir à comparaître, à l'effet de signer l'Acte de Vente en l'étude du Notaire Participant.

Cette mise en demeure devra être délivrée avec un préavis minimum de cinq (5) Jours Ouvrés.

A la date indiquée, il sera procédé :

- Soit, à la signature de l'Acte de Vente avec paiement du Prix et des frais.
- Soit, à l'établissement d'un procès-verbal (ci-après : le « Procès-Verbal ») aux termes duquel il sera constaté le défaut du Promettant ou du Bénéficiaire.
- En cas de défaut du Promettant, le Bénéficiaire pourra à son choix dans le Procès-Verbal :
  - Soit, faire part de son intention de poursuivre la réalisation de la Vente, indépendamment de son choix de réclamer en justice, une juste indemnisation pour le préjudice par lui subit.
  - Soit, faire constater que la Vente, n'est pas signée dans ledit Délai, cette constatation résultant du défaut du Promettant constatée dans le Procès-Verbal, et déclarer sa volonté de considérer la Promesse comme résolue de plein droit, et en conséquence reprendre purement et simplement sa liberté.
- En cas de défaut du Bénéficiaire, le Promettant pourra à son choix, dans le Procès-Verbal :
  - Soit, faire part de son intention de poursuivre la réalisation de la Vente, indépendamment de son choix de réclamer en justice une juste indemnisation pour le préjudice par lui subit.
  - Soit, encore, faire constater que la Vente, n'est pas signée dans le Délai, cette constatation résultant du défaut du Bénéficiaire constaté dans le Procès-Verbal, et déclarer sa volonté de considérer la Promesse comme résolue de plein droit. Le Promettant reprendra alors purement et simplement sa liberté de disposer du Bien et le Bénéficiaire sera redevable envers le Promettant de l'Indemnité Ci-dessous prévue.

En cas de poursuite de la réalisation de la Vente, les Parties conviennent que le transfert des risques est associé au transfert de propriété et que le transfert de propriété ne pourra

résulter que de la régularisation d'un acte authentique de vente avec paiement du Prix et des Frais ou de la décision judiciaire constatant la Vente passée en force de chose jugée.

### **17.3.3. Défait du Bénéficiaire**

Nonobstant l'application des dispositions de l'Article 17.3, en cas de défaut du Bénéficiaire, celui-ci sera redevable au Promettant d'une indemnité d'un montant de SOIXANTE-SEPT MILLE EUROS (67.000,00 €) représentant sa participation forfaitaire aux frais de déplacement des vestiaires. Cette indemnité sera payable dans les 10 jours calendaires suivant la constatation de la défaillance du Bénéficiaire par la comptabilité du notaire soussigné.

## **18. SINISTRE**

En cas de sinistre pendant la durée de la Promesse, les Parties entendent gérer le sort de la Promesse de la manière suivante :

- Pour le cas où pendant la durée de la Promesse, le Bien ferait l'objet d'un sinistre le rendant impropre en totalité à sa destination (Ci-après le « Sinistre Significatif »), la Promesse sera caduque sans indemnité de part ni d'autre.

La caractérisation d'un Sinistre Significatif conformément aux critères susvisés sera appréciée de bonne foi entre les Parties et, en cas de désaccord entre elles sur une telle caractérisation, ledit désaccord sera tranché un expert immobilier indépendant des Parties désigné conjointement par les Parties ou, à défaut d'accord entre elles sur la désignation dudit expert, par un expert indépendant nommé par le Président du Tribunal Judiciaire de Bordeaux statuant en référés à la requête de la Partie la plus diligente. Les coûts et honoraires de l'expert seront supportés par la Partie succombant aux termes des conclusions de l'expert.

Si toutefois le Bénéficiaire décidait, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les dix (10) Jours Ouvrés de la notification par le Promettant de la déclaration de sinistre, de ne pas se prévaloir de la caducité de la Promesse, cette dernière se poursuivra dans le Délai et les conditions prévus aux Présentes et le Promettant cédera au Bénéficiaire le bénéfice des éventuelles indemnités d'assurance à l'exception des indemnités d'assurance de nature autre qu'immobilière jusqu'à la date de signature de l'Acte de Vente et des indemnités liées aux mesures et travaux conservatoires payés par le Promettant avant la signature de l'Acte de Vente. Le Bénéficiaire fera son affaire personnelle de l'état du Bien à la date de signature de l'Acte de Vente et prendra à sa charge le coût des travaux de réparation du sinistre survenu, sans recours contre le Promettant, quand bien même le coût des réparations serait supérieur au montant des indemnités d'assurance.

- Pour le cas où, pendant la durée de la Promesse, le Bien ferait l'objet d'un sinistre qui ne serait pas un Sinistre Significatif tel que défini ci-dessus, la Promesse continuera à produire ses effets.

En cas de réalisation de la Vente, le Bénéficiaire sera subrogé dans le bénéfice des éventuelles indemnités d'assurance couvrant la réparation du sinistre survenu, à

l'exception des indemnités d'assurance de nature autre qu'immobilière jusqu'à la date de signature de l'Acte de Vente et des indemnités liées aux mesures et travaux conservatoires payés par le Promettant avant la signature de l'Acte de Vente. Le Bénéficiaire fera son affaire personnelle de l'état du Bien à la date de signature de l'Acte de Vente et prendra à sa charge le coût des travaux de réparation du sinistre survenu, sans recours contre le Promettant, quand bien même le coût des réparations serait supérieur au montant des indemnités d'assurance.

#### **19. GESTION RAISONNABLE DU BIEN PENDANT LA PERIODE INTERMEDIAIRE**

Pendant la Période Intermédiaire, le Promettant s'engage à :

- a. ne conférer à aucun tiers aucun droit réel ou personnel sur le Bien, ne pas grever d'une charge quelconque, et ne pas consentir tout nouveau droit d'occupation sans l'accord du Bénéficiaire,
- b. ne pas modifier l'état, la contenance, ou l'aspect du Bien autrement qu'avec l'accord du Bénéficiaire, et en particulier de ne faire procéder à aucun travaux, hors travaux d'entretien courant et travaux de nature à préserver le Bien d'une occupation illicite, et hors travaux stipulés dans la promesse au profit de BOUYGUES IMMOBILIER et rappelés à l'Article 6.4. de la présente Promesse.
- c. informer le Bénéficiaire par écrit, dans les meilleurs délais, de la survenance de tout fait et de toutes informations substantiels qui seront portés à sa connaissance, affectant ou concernant le Bien et notamment de tout contentieux et/ou procédure ayant pour objet le Bien, et de tout changement important qui, de son opinion, pourrait affecter le Bien ( litiges ou réclamation),
- d. de maintenir en vigueur les polices d'assurance multirisques du Bien en cours pendant la durée de la Promesse et, en cas de sinistre, informer dans les meilleurs délais de la survenance du sinistre le Bénéficiaire et faire toute déclaration à sa compagnie d'assurance dans les délais requis.
- e. de façon générale, gérer le Bien de manière raisonnable et dans le cours normal des affaires,

Dans l'hypothèse où le Promettant souhaiterait, pendant la Période Intermédiaire, obtenir l'accord du Bénéficiaire en raison des engagements pris ci-dessus, il devra en informer, par lettre recommandée avec avis de réception doublé d'un courriel, le Bénéficiaire, lequel disposera alors d'un délai de cinq (5) Jours Ouvrés pour répondre.

Le défaut de réponse du Bénéficiaire, adressée par lettre recommandée avec avis de réception doublé d'un courriel, dans ledit délai de cinq (5) Jours Ouvrés à compter de la demande présentée par le Promettant adressée par lettre recommandée avec avis de réception (la date de la première présentation prévaudra) vaudra acceptation de la demande notifiée.

## **20. CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

### **20.1. GARANTIE D'ÉVICTION**

Le Promettant supportera, à compter de l'Acte de Vente, la garantie d'éviction de son fait personnel prévue à l'article 1626 du Code Civil en ce qu'elle porte exclusivement sur le droit de propriété, le Bénéficiaire le reconnaissant et déclarant faire son affaire personnelle des contraintes, contre-performances et vices apparents ou cachés de toute nature affectant ou susceptibles d'affecter le Bien, et s'interdisant de poursuivre le Promettant à ce titre.

### **20.2. ETAT DU BIEN**

La Vente sera consentie et acceptée sous les seules charges, conditions et garanties expressément et limitativement stipulées aux Présentes, et notamment sous celles ci-après :

#### **20.2.1. A la charge du Promettant**

Le Promettant :

- supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le Bien et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes ou dans le Dossier d'Informations.
- rapportera à ses frais la mainlevée de toute inscription hypothécaire qui pourrait grever le Bien.

#### **20.2.2. A la charge du Bénéficiaire**

Le Bénéficiaire prendra le Bien dans l'état où il se trouve à ce jour, sans aucune garantie de la part du Vendeur pour quelque cause que ce soit et notamment en raison :

- de l'état du sol ou du sous-sol, et notamment à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées et de tous affaissements ou éboulements qui pourraient en résulter par la suite.
- de l'état des constructions et ouvrages en infrastructure et en superstructure, de l'occupation, de l'usage, de la destination et de l'affectation du Bien au sens de la législation et réglementation en vigueur, de la présence de réseaux ou autres ouvrages souterrains sur le Bien.
- des vices de toute nature, apparents ou cachés et/ou défauts de conformité dont il peut être affecté, de mitoyenneté ou d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède, de la situation environnementale du Bien.

- de la surface du terrain d'assiette, la différence en plus ou en moins s'il en existe entre la contenance cadastrale sus-indiquée et celle réelle excédât-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte du Bénéficiaire, sans aucun recours contre le Promettant. Les Parties se référeront à la contenance de l'assiette foncière du Bien telle qu'elle résultera du bornage et document d'arpentage à réaliser par le géomètre.
- de la contenance des constructions, toute erreur de surface des bâtiments en plus ou en moins, devra faire le profit ou la perte du Bénéficiaire.
- de l'inexactitude ou de l'incomplétude de tout document figurant ou mentionnés dans le Dossier d'Informations, le Promettant subrogera le Bénéficiaire expressément dans tous ses droits à l'encontre de leurs auteurs sans garantie sur l'effet de cette subrogation, ce que le Bénéficiaire accepte.

En outre, le Bénéficiaire :

- souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le Bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, sans aucun recours contre le Promettant, sauf en ce qui concerne les servitudes créées par le Promettant et non indiquées aux présentes ou dans le Dossier d'Informations, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.
- s'obligera à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions limitatives du droit de propriété mentionnées dans les documents figurant aux présentes et au Dossier d'Informations.

### **20.3. SITUATION HYPOTHECAIRE**

Le Bien sera transmis libre de toutes hypothèques, privilèges ou autres charges, le Promettant réglera s'il y a lieu, au moyen du Prix de la vente, l'intégralité des sommes restant dues aux créanciers inscrits.

Il rapportera, à ses frais, les mainlevées de toutes les inscriptions révélées, et procédera à leur radiation au plus tard dans le délai de six mois de la signature de l'Acte de Vente et donne tous pouvoirs à cet effet au Notaire Soussigné pour y procéder.

### **20.4. SERVITUDES**

#### **20.4.1. Déclarations du Promettant**

Le Promettant garantit qu'il n'a personnellement créé, conféré ni laissé acquérir aucune servitude sur le Bien et qu'à sa connaissance, le Bien n'est grevé ni ne profite d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter, savoir de la situation naturelle des lieux, de tous plans d'urbanisme, règlements administratifs, de la loi ainsi que du Dossier d'Informations.

#### **20.4.2. Convention des Parties**

Le Bénéficiaire sera subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations du Promettant résultant desdites servitudes.

Il souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever les Biens, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le Promettant, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes.

## **20.5. URBANISME**

Figurent dans le Dossier d'Informations, un dossier d'urbanisme comprenant :

1-Un certificat d'urbanisme délivré par la Mairie de MERIGNAC le 31 juillet 2023 indiquant notamment ce qui suit littéralement rapporté et demeuré ci-annexé :

### **«Article 2 : zonage / situation du bien**

*Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain sont contenues dans la délibération du conseil de Bordeaux Métropole visée en première page.*

### **Zonage d'urbanisme : UM8 (Tissus à dominante de grands ensembles et tissus mixtes)**

*Pour information :*

*Le règlement de la zone concernée du Plan Local d'Urbanisme est consultable en mairie et sur le site internet de Bordeaux Métropole (rubrique Urbanisme, PLU).*

### **Article 3 : dispositions d'urbanisme et servitudes**

Prescriptions d'urbanisme :

**- Emplacement réservé : Elargissement de la rue d'Eysines entre la rue André Maurois et l'avenue de Saint-Médard ; Bénéficiaire : BxMetro ; Emprise : 12 (S147)**

**- Emplacement réservé : Equipements sportifs rue d'Eysines ; Bénéficiaire : Commune (7.26)**

*- Prescription d'urbanisme : Constructibilité par nouvelle bande d'accès (NON)*

*- Prescription d'urbanisme : Indice de stationnement (3)*

*- Prescription d'urbanisme : Secteur de diversité sociale (L35)*

*VRE : Voir règlement écrit*

*Informations :*

*- Assainissement des eaux usées : Zone d'assainissement collectif*

*- Information PLU : Périmètre de droit de préemption urbain*

*- Information PLU : Plan d'exposition au bruit des aérodromes (Zone D)*

*- Isolement acoustique proches d'infrastructures de transports terrestres : A630 ;*

*Categorie : 1*

Servitudes d'utilité publique :

*- Servitude d'utilité publique : AS1 - Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales (Forage La Forêt 1+3 PI+PE+PR)*

*- Servitude d'utilité publique : PT2 - Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques*

concernant la protection des obstacles des centres d'émission et de réception (SD Radars Bordeaux-Aérodrome (330240006)

- Servitude d'utilité publique : T5 - Servitudes aéronautiques de dégagement(aérodromes civils et militaires) (Aérodrome de Mérignac )

En fonction de la situation du terrain, pour toute demande d'autorisation d'occupation du sol, les accords des services de l'Etat et/ou des gestionnaires de réseaux pourront être requis.

Autres dispositions applicables :

- ADS - Périmètre argiles (Mérignac) : Faible

- Droit de préemption : Droit de préemption urbain simple - Bordeaux Métropole ( )

En application de l'article L. 424-1 1° du code de l'urbanisme, si le terrain est concerné par une DUP, un sursis à statuer pourra être opposé à toute demande d'autorisation du droit des sols.

Si PM1 ou IP, votre parcelle est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de l'aire élargie de l'agglomération bordelaise (approuvé le 23/02/2022) ou de la Presqu'île d'Ambès (approuvé de 04/07/2005).

Par ailleurs, le PPRI est toujours en cours de révision pour les communes de Bordeaux et Bègles. De fait, au titre du R111.2 du code de l'urbanisme, ces documents pourront être pris en compte dans le cadre de l'instruction d'une autorisation d'occupation des sols.

#### **Article 4 : alignement**

En l'absence de servitudes alignement EL7 et/ou d'emplacements réservés, la/les parcelle(s) conserve(nt) son/leur alignement.

#### **Article 5 : droit de préemption**

Information PLU : Périmètre de droit de préemption urbain

En application de l'article L.213-2 du code de l'urbanisme, toute mutation de terrain(s), de bâtiment(s) ou d'immeuble(s) visée à l'article L. 213-1 dudit code est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration d'intention d'aliéner préalable déposée par le propriétaire ou son mandataire à la mairie de la commune où se trouve situé le bien.

**[...]**

2- Un certificat d'urbanisme délivré par la Mairie d'EYSINES le 7 août 2023 indiquant notamment ce qui suit littéralement rapporté et demeuré ci-annexé :

« **CADRE 5 : Droit de préemption urbain simple (prévu à l'article L. 211-1 du code de l'Urbanisme)**

Lorsque, lors de la délivrance du présent certificat, le droit de préemption n'est pas institué, il peut l'être ultérieurement et s'appliquer au terrain, y compris dans le délai de validité de ce certificat d'urbanisme. Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de vente projetée. SANCTION: nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

**CADRE 6 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN**

Zone(s): <b>UM8-3L35</b>	Approuvé le : 21/07/2006	Modifié le: 10ème modification approuvée le 28/01/2022	Révisé le 16/12/2076
--------------------------	-----------------------------	---	----------------------

**CADRE 7 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN**

AS1	Protection des eaux potables Forage Moulin Noir - Périmètre de protection éloigné	Consultation SUEZ/ARS
T5	Dégagement aéronautique	D.B.A. Cote limite réglementaire : 94m NGF

**CADRE 7 BIS: NATURE DES AUTRES SERVITUDES APPLICABLES AU TERRAIN**

Type	Nom	Observations
BANDE ACCES	Constructibilité par nouvelle bande d'accès et/ou servitude de passage	Le terrain est situé dans une zone interdisant la création de bandes d'accès et/ou servitudes de passage.
BRUIT1	Périmètre de voisinage d'infrastructures de transport terrestre routier : Catégorie 1 (300m)	Le terrain est situé dans le périmètre de voisinage d'infrastructures de transport terrestre routier : Catégorie 1 (300m).
ASSAINISSEMENT	Zone d'assainissement collectif	Le terrain est situé dans une zone d'assainissement collectif
SECTEUR MIXITE SOCIALE	Secteur de diversité sociale	Le terrain est situé dans un secteur de diversité sociale : L35.
STATIONNEMENT	Indice de stationnement	Le terrain est concerné par un indice de stationnement : 3.
NAPPE CAVE	Remontée de nappe : Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité FORTE	Le terrain est potentiellement concerné par une remontée de nappe : zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité FORTE.
ER	Emplacement réservé (7.26)	Le terrain est concerné par l'emplacement réservé de superstructure 7.26
PEB	PEB Zone D	Le terrain est situé dans le périmètre du plan

		<i>d'exposition au bruit des aérodrômes: Zone D.</i>
--	--	--

[...]. »

**(ANNEXE N°10. CERTIFICATS D'URBANISME)**

3 -Un extrait du Plan Local d'Urbanisme (zone UM8),

4-Un extrait du PLU à la carte de BORDEAUX METROPOLE matérialisant les parcelles BL n° 166 et AX n°81

5- Un certificat d'alignement délivré sur la parcelle AX n° 81 par BORDEAUX METROPOLE le 25 septembre 2023 aux termes duquel il est indiqué que « **Cas n° 4 : la/les parcelle(s) citée(s) est (sont) concernées) par un emplacement réservé porté au Plan Local d'Urbanisme \*** »

6- Un extrait cadastral modèle 1.

Lesdits documents sont consultables dans le Dossier d'Informations.

Le Bénéficiaire reconnaît avoir pris connaissance des documents susvisés dès avant ce jour et s'oblige expressément à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées aux termes de ces documents.

**21. AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES - ASSURANCE CONSTRUCTION**

**21.1. AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES**

**21.1.1. Autorisations d'urbanisme.**

Ont été versées au Dossier d'Informations les autorisations d'urbanismes suivantes en la possession de Promettant :

- **Concernant la construction du bâtiment à usage de vestiaires destinés à être démolis :**

- Dossier de demande de permis de construire déposée par Monsieur Philippe BONNAT auprès de la Mairie de MERIGNAC le 24 avril 1997 pour démolition d'un vestiaire construit en 1973 en vue de sa reconstruction et arrêté de permis de démolir délivré par la Mairie de MERIGNAC le 17 juin 1997 sous le n°PD3328197 Z7020 autorisant la démolition d'un bâtiment pour une SHON de 175 m<sup>2</sup> ainsi que CERFA de demande.

- Dossier de demande de permis de construire déposée par Monsieur Philippe BONNAT le 24 avril 1997 auprès de la Mairie de MERIGNAC pour la construction d'un bâtiment à usage de vestiaire d'une SHON de 168 m<sup>2</sup> suivi d'une demande de permis de construire modificatif déposée le 5 juin 1997 sollicitant notamment l'augmentation de la

SHON pour la porter à 183m².

La Mairie de MERIGNAC a délivré un arrêté de permis de construire avec prescriptions le 29 juillet 1997 sous le numéro PC3328197Z1096 autorisant la construction d'un bâtiment à usage de vestiaires pour une SHON de 168m².

- **Concernant la clôture :**

- Déclaration de clôture pour la pose de « poteaux et grillage axial d'une hauteur de 2 mètres vert » déposée auprès de la Mairie de MERIGNAC par Monsieur Philippe BONNAT le 16 juin 1997 suivie d'une autorisation de travaux exemptée de permis de construire avec prescriptions délivrée le 9 juillet 1997 sous le numéro DT3328197Z6072.

Le Promettant déclare :

- qu'il n'a pas été en mesure de produire les déclarations d'achèvement ainsi que les attestations ou les certificats de conformité relatifs aux autorisations sus énoncées,
- que depuis qu'il est propriétaire, il n'a reçu aucune injonction ou notification de la part de la Mairie ou de la Préfecture, remettant en cause la consistance ou l'exploitation du Bien fondée soit sur un défaut/caducité d'une autorisation administrative, soit sur une irrégularité de l'exploitation de la construction.

Le Bénéficiaire déclare faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le Promettant et le Notaire soussigné.

#### **21.2. ASSURANCE CONSTRUCTION**

Le Promettant déclare ne pas avoir connaissance de la réalisation de travaux ayant nécessité la souscription d'une assurance dommages-ouvrages par l'Occupant ou par lui-même depuis moins de dix ans.

Le Bénéficiaire déclare prendre acte de cette situation voulant en faire son affaire personnelle sans recours contre le Promettant.

#### **22. RACCORDEMENT AUX RESEAUX**

Le Bénéficiaire déclare faire son affaire personnelle de la présence et de l'état des éventuelles réseaux existants sur le Bien.

#### **23. CONTRAT DE FOURNITURES DE FLUIDES, DE MAINTENANCE, D'ENTRETIEN ET D'EXPLOITATION**

Le Bénéficiaire ne reprendra aucun contrat.

Le Promettant fera son affaire personnelle au jour de l'Acte de Vente de la résiliation de tout contrat qu'il aurait pu souscrire sur le Bien.

#### **24. IMPOTS ET CHARGES**

Le Promettant déclare qu'il est à jour du paiement de l'ensemble des taxes, dont il est redevable au titre de la propriété du Bien, notamment du paiement des taxes foncières et des taxes d'enlèvement des ordures ménagères pour les années antérieures et l'année en cours.

Dans l'hypothèse où des taxes ou impôts seraient exigibles entre la Promesse et la Vente, le Promettant s'oblige à les régler et à en justifier au Bénéficiaire au plus tard le jour de la signature de l'Acte de Vente.

Les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels donnera lieu le Bien seront à la charge du Bénéficiaire à compter de la signature de l'Acte de Vente, prorata temporis.

Par suite, le Bénéficiaire remboursera au Promettant le prorata de la taxe foncière afférent au Bien sur la base du dernier avis d'imposition, par la comptabilité du Notaire Soussigné, le jour de la signature de l'Acte de Vente.

## **25. ASSURANCE - INCENDIE**

Le Bénéficiaire fera son affaire de la souscription d'une police d'assurance multirisques à compter de la signature de l'Acte de Vente.

Le Bénéficiaire ne continuera pas le ou les contrats souscrits par le Promettant.

## **26. AUTRES CHARGES ET CONDITIONS LIEES A L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES**

### **26.1. DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE**

#### **26.1.1. Rappel des textes**

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation relatif au dossier de diagnostic technique (ci-après le « Dossier de Diagnostic Technique ») qui doit être annexé à la promesse de vente ou à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti.

**(ANNEXE N°11. DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES)**

#### **26.1.2. Enoncé des Rapports - Responsabilité - Subrogation**

Les constats, états et diagnostics constituant le Dossier de Diagnostic Technique, ont été établis en considération de l'affectation actuelle du Bien, de sa situation et de sa date de construction.

Ces diagnostics techniques ont été communiqués au Bénéficiaire dans le cadre du Dossier d'Informations.

Le Promettant rappelle qu'à sa connaissance les diagnostics techniques dont la réunion constitue le Dossier de Diagnostic Technique ont été établis par des personnes présentant les garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens

appropriés au sens de l'article L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Chaque rédacteur a justifié (i) de sa situation régulière au regard de l'article L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation par la production d'une attestation sur l'honneur établi conformément à l'article R. 271-3 dudit Code, (ii) de sa compétence professionnelle par un certificat de compétence établi par un organisme accrédité et (iii) de la souscription d'une assurance couvrant sa responsabilité professionnelle.

Le Promettant ne garantit pas le contenu des diagnostics techniques et autres rapports produits dans le cadre du Dossier de Diagnostic Technique établis sous la seule responsabilité de leurs auteurs.

Le Bénéficiaire fera son affaire le cas échéant des vices révélés par les différents documents et diagnostics techniques qui lui ont été produits préalablement aux présentes et de ceux qui pourraient lui être produits pendant la Période Intermédiaire sans recours contre le Promettant, ainsi que de l'exécution de toute obligation pouvant en résulter.

Le Promettant déclare qu'il subrogera le Bénéficiaire, ce qui est accepté par ce dernier, dans les droits et actions à l'égard des auteurs de ces diagnostics techniques en cas de réalisation de la Vente sans garantie sur l'effet de cette subrogation.

Compte tenu de la démolition à intervenir des vestiaires pendant la Période Intermédiaire, ces diagnostics ne feront pas l'objet d'un renouvellement par le Promettant au jour de l'Acte de Vente.

Toutefois, pour satisfaire à la législation en vigueur susvisée, les Parties conviennent d'annexer aux présentes les documents suivants, savoir :

- **S'agissant de la réglementation relative à l'amiante :**

Un état relatif à la présence d'amiante a été réalisé par la société AC ENVIRONNEMENT dont le siège social est situé 64 Rue Clément Ader 42153 RIORGES révélant la présence d'amiante et dont les conclusions sont les suivantes :

*« CONCLUSION(S) DU RAPPORT DE MISSION*

*Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.*

<i>Localisation</i>	<i>Matériau</i>	<i>Après analyse</i>	<i>Etat de conservation</i>
<i>Vol 1 (Pièce 1)</i>	<i>Plaques en fibres-ciment</i>	<i>Positif sur jugement personnel</i>	<i>EP</i>
<i>Vol 2 (Pièce 2)</i>	<i>Plaques en fibres-ciment</i>	<i>Positif sur jugement personnel</i>	<i>EP</i>

*L'attention du propriétaire est attirée sur le fait que, en présence de locaux ou de partie de locaux non visités, de composant ou partie de composant non inspecté, ses obligations réglementaires ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article R1334-19 du Code de la Santé Publique. Des investigations complémentaires seront à réaliser lorsque ces*

locaux / parties de locaux , composant ou partie de composant seront accessibles de manière sécurisée.

Localisation	Matériau	Justification	Investigation complémentaire restant à réaliser	Moyen d'accès à mettre en œuvre
Combles - Bâtiment plongée et bâtiment 2		Absence de trappe de visite	Toute Absence de trappe de visite	
Bâtiment plongée et bâtiment 2 (Combles)		Absence de trappe de visite	Absence de trappe de visite	

. »

Le Bénéficiaire déclare vouloir faire son affaire personnelle de la présence d'amiante dans le Bien sans recours contre le Promettant et le Notaire Soussigné.

- **S'agissant de la réglementation relative aux termites :**

Un état relatif à la présence de termites a été réalisé par la société AC ENVIRONNEMENT dont le siège social est situé 64 Rue Clément Ader 42153 RIORGES révélant la présence de termites et dont les conclusions sont les suivantes :

« PRÉSENCE D'INDICES D'INFESTATION DE TERMITES AU NIVEAU DU BATI : Non  
PRÉSENCE DE BATIMENT(S)/PARTIE(S) DE BATIMENT ET/OU D'OUVRAGE(S)/PARTIES  
D'OUVRAGE(S) NON VISITÉES : Oui

IDENTIFICATION DES OUVRAGES, PARTIES D'OUVRAGES ET/OU ÉLÉMENTS N'AYANT PU ÊTRE EXAMINÉS ET JUSTIFICATION :

Général : Les éléments cachés (plafonds, murs, sols) par du mobilier, des revêtements de décoration de type moquette, PVC, lambris, panneaux de bois, isolation cloison ou tout autre matériau pouvant masquer un élément, n'ont pu être examinés par manque d'accessibilité.

Général : Les parties d'ouvrages et éléments inclus dans la structure du bâtiment, les éléments coffrés ou les sous faces de plancher n'ont pu être contrôlés, notre mission n'autorisant pas de démontage ou de destruction.

Général : La face des bois des structures, des plinthes, des lambris et des menuiseries en contact avec la maçonnerie ne sont pas accessible

Général : La charpente n'est pas accessible dans sa totalité compte tenu de l'aménagement de pièce sous-combles.

Conformément à la réglementation nous restons à disposition du donneur d'ordre pour mener les investigations complémentaires éventuelles.

*IDENTIFICATION DU (DES) BATIMENT(S) ET/OU PARTIE(S) DE BATIMENT NON VISITÉS ET JUSTIFICATION*

*Volume Motif de non visite : Bâtiment plongée et bâtiment : Absence de trappe de visite*

*Conformément à la réglementation nous restons à disposition du donneur d'ordre pour mener les investigations complémentaires éventuelles.*

*B-4 CONSTATATIONS DIVERSES*

*Constatations diverses détaillées:*

*Présence dans le bien d'indices d'infestation par des agents de dégradation biologique du bois autres que les termites. Leur détail et leur localisation n'entre pas dans le cadre réglementaire et normatif»*

Le Bénéficiaire déclare vouloir faire son affaire personnelle des conclusions de ce diagnostic sans recours contre le Promettant et le Notaire Soussigné.

**26.2. ETAT DES RISQUES ET POLLUTION**

**26.2.1. Rappel des textes**

Le Notaire Soussigné rappelle les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement ci-après littéralement rapportées :

*« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques miniers ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte définie en application des articles L. 121-22-2, L. 121-22-3, L. 121-22-6 et L. 121-22-7 du code de l'urbanisme, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques. A cet effet, un état des risques est établi.*

*I bis.-Toute annonce, quel que soit son support de diffusion, relative à la vente d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un état des risques conformément au I comprend une mention précisant le moyen d'accéder aux informations mentionnées au même I concernant le bien.*

*En cas de mise en vente de tout ou partie d'un immeuble, l'état des risques est remis au potentiel acquéreur par le vendeur lors de la première visite de l'immeuble, si une telle visite a lieu.*

*Sans préjudice des deux premiers alinéas du présent I bis, l'état des risques est :*

*1° Intégré au dossier de diagnostic technique prévu à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation ou, lorsque la vente porte sur un immeuble non bâti, annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;*

2° Annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire, en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Lorsque l'état des risques n'est pas remis à l'acquéreur au plus tard à la date de signature de la promesse de vente ou du contrat préliminaire, le délai de rétractation prévu à l'article L. 271-1 du même code ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ce document à l'acquéreur.

Lorsque l'acte authentique de vente n'est pas précédé d'une promesse de vente ou d'un contrat préliminaire et que l'état des risques n'est pas joint à l'acte authentique de vente, le délai de réflexion mentionné au même article L. 271-1 ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ce document à l'acquéreur.

Cette communication est réalisée selon les modalités de notification ou de remise de la promesse, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique de vente prévues audit article L. 271-1.

II.-Toute annonce, quel que soit son support de diffusion, relative à la mise en location d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un état des risques conformément au I du présent article comprend une mention précisant le moyen d'accéder aux informations mentionnées au même I concernant le bien.

En cas de mise en location de tout ou partie d'un immeuble, l'état des risques est fourni au potentiel locataire par le bailleur lors de la première visite de l'immeuble, si une telle visite a lieu.

Sans préjudice du deuxième alinéa du présent II, lors de la conclusion du bail, l'état des risques est annexé au contrat de location, dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, ou aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. — (Abrogé).

IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre 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, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer, dans l'état des risques mentionné aux I, I bis et II du présent article, l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

Lorsqu'un immeuble est soumis aux obligations prévues à l'article L. 121-22-5 du code de l'urbanisme, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'en informer l'acquéreur ou le locataire dans l'état des risques mentionné aux I, I bis et II du présent article.

V. — En cas de non-respect du I, des troisième à cinquième alinéas du I bis, du dernier alinéa du II et du IV du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime.

### **26.2.2. Etat des Risques et Pollution**

Le Promettant a fait établir deux Etats des Risques et Pollutions en date des 31 octobre et 22 novembre 2023 , ci-après, dont la copie forme une Annexe.

#### **(ANNEXE N°12. ERP)**

Il en résulte que l'unité foncière dont dépend le Bien est concernée par les risques ci-dessous :

#### **Situation du Bien au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)**

Le Bien n'est pas situé dans le périmètre d'un PPRN.

Le Bien n'est pas concerné par des prescriptions de travaux dans un règlement du PPRN.

#### **Situation du Bien au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)**

Le Bien n'est pas situé dans le périmètre d'un PPRM.

Le Bien n'est pas concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM.

#### **Situation du Bien au regard d'un plan de prévention des risques technologique (PPRT)**

Le Bien n'est pas situé dans le périmètre d'étude d'un PPRT.

Le Bien n'est pas situé en secteur d'expropriation ou de délaissement.

Le Bien n'est pas situé en zone de prescription.

#### **Situation du Bien au regard du zonage sismique réglementaire**

Le Bien est situé en zone 2 « faible ».

#### **Situation du Bien au regard du zonage réglementaire potentiel radon**

Le Bien est situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 1 (très faible)

#### **Information relative à la pollution des sols**

Le Bien n'est pas situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS).

#### **Zone de Bruit :**

Le Bien est concerné par le Plan d'Exposition au Bruit de «Aérodrome de Bordeaux-Mérignac » zone (D)

### **26.2.3. Déclarations sur les sinistres**

Le Promettant déclare en outre qu'à sa connaissance le Bien n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance en application des dispositions de l'article L 125-2 du Code des Assurances ou des dispositions de l'article L 128-2 du Code des Assurances.

Le Bénéficiaire déclare avoir parfaite connaissance de l'ERP ainsi que de la nature des risques éventuellement révélés par ces derniers et vouloir en faire son affaire personnelle, sans recours contre le Promettant.

## **26.3. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

### **26.3.1. Etat environnemental du Bien - Secteurs d'information sur les sols**

Le Notaire Soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement modifiées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 et ci-après relatées :  
*« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur 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'État, en application de l'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 la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de sa découverte de la pollution, l'acquéreur 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. Un décret en Conseil d'État définit les modalités d'application du présent article ».*

Le décret n°2015 1353 du 26 octobre 2015 pris en application des dispositions susvisées de l'article L 125-7 du Code de l'environnement est entré en vigueur le 29 octobre 2015. L'article R. 125-41 dudit Code précise que les secteurs d'information des sols seront arrêtés par le préfet du département entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019 sur la base des données dont celui-ci aura connaissance. Etant précisé que l'article R. 125-47 indique que le préfet révisé annuellement la liste des SIS.

Le Promettant déclare que le Bien n'est pas situé en secteur d'information sur les sols (SIS) ainsi qu'il résulte de l'ERP formant Annexe des Présentes.

### **26.3.2. Etat environnemental du Bien - Installations classées pour la protection de l'environnement**

Le Notaire Soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

*« 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 le 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 Bien impropre à la 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. »*

### **26.3.3. Information du Bénéficiaire**

A titre d'information, il a été notamment remis par le Promettant au Bénéficiaire dans le cadre du Dossier d'Informations :

- Les résultats des consultations des sites BASOL, BASIAS, et Base des Installations Classées.
- L'interrogation de la base de données GEORISQUES en date du 4 août 2023.

### **26.3.4. Déclarations du Promettant**

Le Promettant déclare, sous réserve des informations figurant dans le Dossier d'Informations, et ce qui est ci-dessus indiqué, savoir :

- ne pas exploité personnellement d'installation classée sur le Bien,
- ne pas avoir eu porté à sa connaissance l'exploitation d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ou déclaration sur le Bien objet des présentes,
- ne pas avoir connaissance de l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens du Code de l'Environnement sur le Bien,
- ne pas avoir reçu de l'administration, en sa qualité de « détenteur », de mise en demeure d'effectuer des mesures nécessaires au respect de la réglementation sur les déchets et ne pas avoir connaissance de l'existence d'une telle mise en demeure.

### **26.3.5. Déclarations du Bénéficiaire**

Le Bénéficiaire :

- déclare qu'il fera son affaire personnelle sans recours contre le Promettant de la situation environnementale du Bien et de toute régularisation administrative éventuelle.
- et reconnaît en outre que le Promettant a satisfait à son obligation d'information résultant de l'article L 514-20 du Code de l'Environnement, et en conséquence, renoncera dans l'Acte de Vente à toutes les actions prévues à l'article L 514-20 précité du Code de l'environnement, et d'une manière générale, à tous recours contre le Promettant à ce titre.

## **26.4. EQUIPEMENTS CONTENANT DU PYRALENE ET DES PCB-PCT**

Les Parties sont averties des dispositions des articles R 543-20 et R 543-21 du code de l'environnement dont le contenu est ci-après littéralement rapporté :

Article R 543-20

*« Il est interdit d'acquérir, détenir en vue de la vente, céder à titre onéreux ou gratuit, louer ou employer des PCB ou des appareils contenant des PCB, à l'exception et sous réserve des dispositions de l'article R. 543-21. »*

Article R 543-21

*« L'interdiction énoncée à l'article R. 543-20 ne concerne pas :*

*1° L'emploi des appareils contenant des PCB mis en service avant le 4 février 1987 et désignés ci-après, sous réserve des dispositions contenues dans le plan national de décontamination et d'élimination des appareils contenant des PCB :*

*a) Appareils électriques en systèmes clos, tels que transformateurs, résistances et inductances ;*

*b) Condensateurs de poids total supérieur ou égal à un kg ;*

*c) Condensateurs de poids total inférieur à un kg, à condition que les PCB contenus aient une teneur moyenne en chlore inférieure à 43 % et renferment moins de 3,5 % de pentachlorobiphényles ou de biphényles plus fortement chlorés ;*

*d) Systèmes caloporteurs, sauf dans les installations destinées au traitement des denrées pour l'alimentation humaine ou animale ou à la préparation de produits pharmaceutiques ou vétérinaires ;*

*e) Systèmes hydrauliques pour l'équipement souterrain des mines ;*

*2° L'emploi des appareils contenant du (dichlorophényl) (dichlorotolyl) méthane, mélange d'isomères dont le numéro de registre CAS est 76253-60-6, mis en service avant le 18 juin 1994, sous réserve des dispositions contenues dans le plan national ;*

*3° Les PCB destinés aux installations et aux usages de la recherche scientifique et technique. »*

Les Parties reconnaissent avoir parfaite connaissance des dispositions du décret n°2006-63 du 18 janvier 2001 modifiant le décret n°87-59 du 2 février 1987 relatif à la mise sur le marché, à l'utilisation et à l'élimination des polychlorobiphényles et polychloroterphényles et substances visées par l'article 1er dudit décret.

Le Promettant déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de transformateur contenant du PCB (polychlorobiphényles) ou PCT (polychloroterphényles) communément appelés pyralène sur le Bien.

## **26.5. RADON**

L'article L.125-5 du Code de l'environnement créé par l'ordonnance du 10 février 2016 rend obligatoire la délivrance d'une information relative au radon à l'occasion de la vente d'un bien immobilier situé dans une "zone à potentiel radon" depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2017.

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

1. aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
2. améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

Le Bien n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 ainsi qu'il résulte de l'ERP formant Annexe des Présentes.

#### **26.6. INFORMATION RELATIVE A LA PRESENCE DE MERULES DANS LE BIEN PREVUE A L'ARTICLE L. 126-25 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

Les Parties ont été informées des dispositions de L126-23 et L 123-25 du Code de la construction et de l'habitation et plus particulièrement de l'obligation d'information sur la présence d'un risque de mэрule en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée.

Le Bien ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mэрule délimitée par un arrêté préfectoral.

En conséquence, le Promettant n'a pas l'obligation de produire le « document d'information sur la présence d'un risque de mэрule » prévu par l'article L. 126-25 du Code de la construction et de l'habitation.

Le Bénéficiaire se reconnaît parfaitement informé de ces dispositions et déclare qu'il fera son affaire personnelle de la situation du Bien au regard de cette réglementation et des éventuels risques qui pourraient en résulter, sans recours contre le Promettant.

#### **26.7. ASSAINISSEMENT**

Le Promettant déclare que les parcelles BL n°166p et AX n°81p sont desservies et que le bâtiment à usage de vestiaire est raccordé à l'assainissement communal, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur, aucune attestation n'étant délivrée au Bénéficiaire ce jour.

Le Bénéficiaire dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la Commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais du propriétaire aux travaux indispensables.

#### **27. STIPULATIONS DIVERSES**

### **27.1. DEPENSES**

Sauf disposition particulière stipulée aux présentes, chaque Partie supportera ses propres coûts, frais et honoraires de ses conseillers techniques, comptables, fiscaux et juridiques en vue de la préparation et de la négociation de la Promesse et de tout document préparatoire à l'exécution de l'Acte de Vente.

### **27.2. ENREGISTREMENT - PUBLICATION**

Les Présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement sur état. Le Bénéficiaire dispense expressément le Notaire Soussigné de faire publier les présentes au service de la publicité foncière compétent, se contentant de requérir ultérieurement cette publication, s'il le juge utile, à ses frais.

### **27.3. REMUNERATION DES PRESTATIONS LIEES A L'ETABLISSEMENT DES PRESENTES**

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la réception des Présentes, il est dû à l'ETUDES MOREAU NOTAIRES - 3-5 cours du Chapeau Rouge, conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, un honoraire à la charge du Bénéficiaire fixé d'un commun accord entre ce dernier et l'ETUDES MOREAU NOTAIRES, à la somme toutes taxes comprises de 400 euros, et qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à l'ETUDES MOREAU NOTAIRES en toute hypothèse.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L444-1 du Code de commerce.

A cet effet, le Bénéficiaire verse ce jour à la société à responsabilité limitée ETUDES MOREAU NOTAIRES la somme de 400 euros représentant le montant de ces honoraires et de la provision sur frais des présentes.

En cas de non réalisation des Présentes, cette rémunération restera acquise au Notaire Soussigné.

### **27.4. NATURE DES RELATIONS ENTRE LES PARTIES**

Aucune stipulation de la Promesse ne pourra être interprétée comme constituant une des Parties comme mandataire de l'autre Partie, et aucune des Parties ne devra agir ou se présenter comme mandataire de l'une ou de l'autre Partie.

### **27.5. ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de la Promesse et de ses suites, les Parties élisent domicile en leur siège social respectif, tel qu'indiqué en tête des présentes.

### **27.6. COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS**

Le Bénéficiaire pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'Office Notarial dénommé en tête des Présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire

écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

De convention expresse les Parties conviennent que l'information du Bénéficiaire s'effectuera par la mise en ligne de la documentation dans la data-room électronique dédiée.

### **27.7. COMMUNICATIONS**

Sauf lorsque la Promesse requiert ou prévoit expressément une autre forme, tout avis, notification ou autre communication devra être donné par écrit et être transmis par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par lettre remise contre décharge, avec copie par e-mail, aux personnes et adresses indiquées ci-après.

La date de l'accusé de réception ou du récépissé de décharge fera foi et constituera le point de départ des différents délais indiqués dans la Promesse.

En cas de notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la première présentation de la lettre recommandée vaudra réception et donc notification au destinataire.

<b>PROMETTANT</b>	<b>BENEFICIAIRE</b>
<b>Dénomination :CEPH A l'attention de Madame Estelle LAMIELLE Tél : +33 6 10 95 08 69 E-mail :estelle.lamielle@veolia.com</b> Avec copie au Notaire Soussigné et du Notaire Participant	<b>Dénomination : [ • ] A l'attention de [ • ] Tél :[ • ] E-mail :[ • ]</b> Avec copie au Notaire Soussigné et du Notaire Participant

### **27.8. CONFIDENTIALITE**

Chaque Partie s'engage à ne communiquer aucune information qu'elle aurait reçue de l'autre Partie, ou obtenue de quelque autre manière que ce soit, dans le cadre de la préparation ou l'exécution de la Promesse (y inclus le Dossier d'Informations) ou concernant d'une manière ou d'une autre le Bien et/ou l'opération prévue à la Promesse (toute information de cette nature étant une « Information Confidentielle »), sauf à ses mandataires sociaux, actionnaires, associés, dirigeants, administrateurs et salariés, agents, représentants et conseils (notamment notariaux, financiers, juridiques, fiscaux et techniques) ou dans les conditions exigées par la loi, sans l'autorisation écrite préalable de l'autre Partie.

### **27.9. ANNONCES**

Exception faite des annonces légales obligatoires, aucune des Parties ne fera d'annonce publique (au moyen de la publication d'un communiqué ou de toute autre manière) relative à l'existence, au contenu ou à l'objet de la Vente, sans l'autorisation préalable écrite de l'autre Partie.

Toutefois, une Partie pourra procéder à une telle annonce dans la mesure où elle aura reçu un avis écrit de ses conseillers juridiques lui indiquant qu'une telle annonce doit être faite sous peine de contrevenir à la loi et en aura préalablement averti par avance l'autre Partie par écrit, en lui laissant un délai raisonnable afin de lui permettre d'exprimer ses commentaires avant toute diffusion.

#### **27.10. EXERCICE DES DROITS**

Le fait pour l'une des Parties d'exercer avec retard l'un quelconque de ses droits au titre des présentes ou le fait de ne pas exercer un tel droit, n'emportera aucunement renonciation à ce droit ou à l'un quelconque de ses autres droits, et le fait d'exercer partiellement l'un quelconque de ses droits au titre de la Promesse ou à tout autre titre n'empêchera pas l'exercice ultérieur dudit droit ou l'exercice de tout autre droit. Les droits de chacune des Parties au titre des présentes s'ajoutent aux droits conférés par la loi s'il n'y est pas dérogé ou substitué.

#### **27.11. LOI APPLICABLE ET JURIDICTION COMPETENTE**

La Promesse est régie par le droit français conformément auquel elle sera interprétée. Tout litige découlant de la Promesse sera soumis au Tribunal compétent dans le ressort de la Cour d'Appel de BORDEAUX.

#### **27.12. SOLIDARITE DES AYANTS-DROITS DU PROMETTANT ET DU BENEFICIAIRE**

En cas de disparition du Promettant ou du Bénéficiaire, avant la constatation authentique de la réalisation des Présentes, ses ayants-droits seront tenus à la réalisation des Présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

#### **27.13. AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les Parties affirment sous les peines édictées par le Code général des impôts que l'Acte exprime bien l'intégralité du Prix de Vente et qu'elles ont été informées par le Notaire Soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette information, ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

#### **27.14. CARACTERE JURIDIQUE DES ANNEXES**

Les Parties reconnaissent que les paraphe et signatures par elles apposées sur les documents ci-annexés émanent bien d'elles, voulant que de ce fait, ils acquièrent le même caractère d'authenticité que s'ils avaient figuré intégralement dans le corps de l'Acte.

Les Annexes font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'Acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'Acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'Acte et des Annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition. Si l'Acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut

également pour ses Annexes.

### **27.15. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945. Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservés 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière.

L'Office notarial a désigné un délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : [formalites.33003@notaires.fr](mailto:formalites.33003@notaires.fr).

Si les parties estiment, après avoir contactées l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

### **27.16. 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 des sanctions fiscales et des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil. En outre, le notaire soussigné affirme, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

**27.17. CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le Notaire rédacteur des présentes, certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure en tête du présent document, lui a été régulièrement justifiée.

**DONT ACTE**, rédigé sur CINQUANTE-QUATRE pages.

Fait et passé à

En l'étude du Notaire Soussigné.

Les jour, mois et an susdits,

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.