



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du lundi 27 septembre 2010
D - 20100459

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 28/09/2010

Reçu en Préfecture le :
CERTIFIE EXACT,

Aujourd'hui Lundi 27 septembre Deux mil dix, à quinze heures,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

Monsieur Alain JUPPE - Maire de Bordeaux

Etaient Présents :

M. Hugues MARTIN, Mme Anne BREZILLON, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne Marie CAZALET, M. Jean Louis DAVID, Mme Brigitte COLLET, M. Stéphan DELAUX, Mme Nathalie DELATTRE, M. Dominique DUCASSOU, Mme Sonia DUBOURG-LAVROFF, M. Michel DUCHENE, Mme Véronique FAYET, Mme Muriel PARCELIER, M. Alain MOGA, Mme Arielle PIAZZA, M. Josy REIFFERS (présent jusqu'à 18h40), Mme Elizabeth TOUTON, M. Fabien ROBERT, Mme Anne WALRYCK (présente jusqu'à 17h25), Mme Laurence DESSERTINE, M. Jean Marc GAUZERE, M. Jean Charles BRON, Mme Chantal BOURRAGUE, M. Joël SOLARI, M. Charles CAZENAVE, M. Alain DUPOUY, Mme Ana Marie TORRES, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, Mme Mariette LABORDE, M. Jean-Michel GAUTE, Mme Marie-Françoise LIRE, M. Jean-François BERTHOU, Mme Sylvie CAZES, M. Nicolas BRUGERE, Mme Constance MOLLAT, M. Maxime SIBE, M. Guy ACCOCEBERRY, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Charles PALAU, Mme Chafika SAILOUD, M. Ludovic BOUSQUET, M. Yohan DAVID, Mme Alexandra SIARRI, Mme Sarah BROMBERG, Mme Wanda LAURENT, Mme Paola PLANTIER (présente jusqu'à 18h), Mlle Laetitia JARTY (présente à partir de 18h40), M. Jacques RESPAUD, M. Jean-Michel PEREZ, Mme Martine DIEZ, Mme Béatrice DESAIGUES, Mme Emmanuelle AJON, M. Matthieu ROUYEYRE, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, M. Vincent MAURIN, Mme Natalie VICTOR-RETALI,

Excusés :

M. Pierre LOTHAIRE, Mme Nicole SAINT ORICE, M. Pierre HURMIC,

***Cession d'un ensemble immobilier situé 21 rue Poquelin
Molière. Autorisation. Décision.***

M. Hugues MARTIN, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

En séance du conseil municipal, le 25 mai 2009, vous avez été informés de la mise en vente par la Ville de l'ancien immeuble dit du « Gaz de Bordeaux », des raisons qui y présidaient, des modalités pratiques de mise en vente et des critères de choix du futur acquéreur.

Pour mémoire, la vente est consentie dans le cadre d'une publicité et d'une mise en concurrence au « mieux disant » : meilleur rapport entre le projet, l'intérêt général et le prix d'acquisition proposé ; le candidat à l'acquisition devant s'engager sur la destination future de l'immeuble et sur le calendrier de réalisation de son projet.

A l'issue d'un avis de publicité largement diffusé dans la presse locale, nationale et internationale, 15 dossiers de consultation dématérialisés sur cd rom ont été envoyés, 10 candidats potentiels ont procédé à des visites de l'immeuble jusqu'en octobre 2009. Au terme de la procédure, quatre offres sont parvenues à la Ville.

Les candidats ont été invités à présenter leur projet. Les offres ont été analysées en fonction des critères économique, urbain, architectural, environnemental et du prix, ainsi que décrit dans le cahier des charges de la consultation.

L'offre de la Société ADIM SUD OUEST, filiale à 100 % du groupe Vinci construction France, a été jugée la mieux disante.

Elle prévoit de réaliser une opération immobilière valorisante tant pour le site que pour le quartier et la Ville, livrée au plus tard en juillet 2013 et comportant le programme suivant :

- 1) Dans l'immeuble 1934 : un programme hôtelier exploité pendant 20 ans par et sous marque MAMASHELTER, composé de 91 chambres, de salles de séminaire, d'un espace à vocation ludique et d'un vaste bar restaurant ouvert à la clientèle extérieure ; programme dont l'aménagement intérieur et le design seront confiés à Philippe Starck tandis que l'aménagement du bâti sera confié à l'agence d'architecture King Kong.

La mise en œuvre à Bordeaux de ce concept original renforcera l'attractivité de notre commune, l'animation du quartier, et aura des retombées économiques importantes.

A l'instar du « MAMASHELTER » ouvert en 2008 dans le 20^{ème} arrondissement de Paris, l'objectif de ce nouveau complexe hôtelier est de créer un hôtel qui soit à la fois un lieu « branché », ouvert sur la ville, et économique, une véritable alternative entre l'hôtellerie à faible coût, souvent très spartiate, et l'hôtellerie de luxe, avec d'importantes parties communes créant de véritables lieux de vie.

- 2) Un programme de 18 logements organisés autour de patios avec toiture végétalisée sera par ailleurs réalisé dans la partie 1970 de l'immeuble.

L'acquisition de cet ensemble immobilier situé 21 rue Poquelin Molière, 26 rue du Temple, 27 rue de Grassi et place Saint Christoly, cadastré KN-240, pour une contenance de 1 922 m², s'effectuera, après obtention du permis de construire, au prix de 4 500 000 € net vendeur au vu de l'évaluation de France Domaine en date du 18 mai 2010 d'un montant de 6 300 000 €.

Il faut noter ici que l'offre la plus disante, un peu supérieure, n'a pas été choisie car le projet du candidat n'apportait pas une plus-value suffisante en terme de retombées économiques et d'animation du quartier. Par ailleurs, l'estimation de France Domaine a été réalisée sans information concernant la destination future de l'immeuble et ne prenait donc pas en compte

les coûts de transformation et d'aménagement de l'ouvrage en vue d'un changement de destination, pas plus que l'investissement nécessaire pour améliorer les performances énergétiques du bâtiment. En effet, la réalisation du « MAMASHELTER » et des logements sera menée en suivant la démarche HQE.

Comme indiqué dans la promesse unilatérale d'achat, jointe à la présente délibération, le paiement sera échelonné sur trois termes :

- 1 350 000 € à la signature de l'acte authentique (30%)
- 1 800 000 € à la mise en service du programme hôtelier (40%)
- 1 350 000 € à l'achèvement du programme des logements (30%)

En conséquence, nous vous demandons Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

Décider la cession à la Société ADIM SUD OUEST (ou toute société admise à se substituer à elle dans les conditions indiquées à l'article 15 de la convention jointe) de l'immeuble situé 21 rue Poquelin Molière au prix de 4 500 000 € aux conditions sus indiquées et sous condition suspensive de signature par la société « MAMASHELTER » d'un engagement à exploiter le programme hôtelier sous sa marque, comme indiqué à l'article 13.2 de la convention.

Autoriser Monsieur Le Maire à signer l'acte de cession et tous les documents afférents à cette opération

Autoriser l'ouverture des recettes correspondantes aux budgets des exercices concernés.

ADOpte A LA MAJORITE

VOTE CONTRE DU GROUPE SOCIALISTE
VOTE CONTRE DU GROUPE COMMUNISTE
VOTE CONTRE DU GROUPE DES VERTS

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 27 septembre 2010

P/EXPEDITION CONFORME,

M. Hugues MARTIN
Adjoint au Maire

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1/ La Société dénommée « ADIM SUD-OUEST »,

Société en Nom Collectif au capital de 1.500 Euros, identifiée au SIREN répertoire sous le numéro 492 950 563 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX, dont le siège est situé Rue Ferdinand de Lesseps- Espace Mérignac Phare à MERIGNAC (33697),

Représentée par Monsieur Jean-Pierre LEVY dument habilité à l'effet des présentes, ainsi qu'il résulte d'un pouvoir qui lui a été consenti par Monsieur GERARD BENEHAIT le 2010 dont une copie demeure annexée aux présentes (**Annexe n°1**),

Ayant pour Notaire Maître Pierre Jean MEYSSAN, Notaire à BORDEAUX (33000) 12, place des Quinconces, qu'il mandate expressément pour prêter son concours à la vente,

Dénommés ci-après le « **PROMETTANT** » ou « **L'ACQUEREUR** »,

2/ La VILLE de BORDEAUX

Identifiée sous le numéro SIREN 213 300 635, sise dans le département de la Gironde et dont la Mairie est située place Pey Berland à BORDEAUX (33000),

Dont la représentation est assurée par Monsieur Hugues MARTIN, Adjoint au Maire de ladite commune en vertu de la délégation de signature qui lui a été consentie par Monsieur le Maire de BORDEAUX, par arrêté en date du 21 mars 2003 dont une copie est demeurée annexée aux présentes (**Annexe n°2**),

Ayant pour Notaire Maître GRANDIN, Notaire associé à BORDEAUX (33000) 8 cours de Gourgue, qu'il mandate expressément pour prêter son concours à la vente,

Dénommé ci-après le « **BENEFICIAIRE** » ou le « **VENDEUR** »,

PREALABLEMENT à la convention objet des présentes, les soussignés ont exposé ce qui suit:

EXPOSE

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

Compte tenu des procédures d'engagements du **BENEFICIAIRE**, puisque l'engagement du **PROMETTANT** est formalisé avant la tenue du Conseil Municipal de la Commune de Bordeaux statuant sur l'opération, la présente convention fixe deux temps :

- dans un premier temps, elle prend nécessairement la forme d'une promesse d'achat, dont la levée d'option est matérialisée par la notification faite par le **BENEFICIAIRE** au **PROMETTANT** de l'extrait du procès-verbal du Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux entérinant la vente des biens immobiliers objet des présentes ;
- dans un second temps, à compter de cette notification, la convention devient automatiquement une vente conditionnelle liant le **BENEFICIAIRE** devenu **VENDEUR** et le **PROMETTANT** devenu **ACQUEREUR** de façon ferme et définitive, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après énoncées.

Le **BENEFICIAIRE** est propriétaire d'un immeuble situé à BORDEAUX (Gironde) 21 Rue Poquefin Molière, 26 Rue du Temple, 27 Rue de Grassi et Place Saint Christoly.

Au cours de l'année 2009, le **BENEFICIAIRE** a effectué une consultation d'opérateurs portant sur cet immeuble.

Le **PROMETTANT** a été retenu pour l'acquisition de l'immeuble dont il s'agit et s'est engagé à respecter les charges, conditions et obligations présidant cette consultation.

Le **PROMETTANT** déclare avoir eu connaissance dès avant ce jour de toute les pièces mises à sa disposition dans le cadre de la consultation.

Sont demeurés annexés aux présentes :

- Le cahier des charges de consultation (**Annexe n°3**),
- L'accord de confidentialité (**Annexe n°4**),

Il est ici précisé que, d'un commun accord avec la Ville de BORDEAUX, l'engagement de confidentialité susmentionné et pris par la société ADJM SUD-OUEST prend fin à compter de ce jour afin de permettre au **PROMETTANT** de réaliser l'Opération Immobilière ci-après énoncée.

Le caractère définitif des programmes de l'Opération Immobilière interviendra au jour de l'obtention du permis de construire définitif tel que prévu ci-après.

Le **PROMETTANT** souhaite acquérir cet immeuble afin d'y réaliser une Opération Immobilière comportant un programme hôtelier (*hôtel ou résidence de tourisme*) et un programme de logements (aux présentes : l'"Opération Immobilière").



- Le programme hôtelier (*résidence de tourisme ou hôtel*) exploité sous la marque « MAMASHELTER » se décomposerait de la manière suivante :
 - 91 chambres développées du 1^{er} au 5^{ème} étage,
 - une salle de réunion pour l'accueil de séminaires au 1^{er} étage,
 - un vaste restaurant et un bar au rez-de-chaussée, ouvert à la clientèle extérieure,
 - un espace à vocation ludique au sous-sol ;

Sont annexés aux présentes, les plans de chaque niveau du programme hôtelier tel qu'envisagé à ce jour (**Annexe n°5**)

Il est ici précisé que, conformément à la proposition remise par ADIM SUD-OUEST dans le cadre de la consultation susmentionnée, le programme hôtelier sera exploité dans le cadre d'une résidence de tourisme ou d'un hôtel, sous la marque « MAMASHELTER » telle que définie dans une annexe jointe aux présentes (**Annexe n°6**).

Est également annexée aux présentes (**Annexe n°7**), la lettre d'engagement signée entre MAMASHELTER et le PROMETTANT remise au PROMETTANT par la société « MAMASHELTER » (*Société par Actions Simplifiée au capital de 1.749.610 €, identifiée sous le numéro SIREN 498 495 472 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS dont le siège social est situé 109 rue de Bagnolet à Paris - 75020*).

- Le programme de logements se décomposerait de la manière suivante :
 - 18 logements de type T1 à T4, pour une surface habitable minimum de 1.250 m², situés du 1^{er} au 3^{ème} étage,
 - autour de patios,
 - avec toiture végétalisée,
 - et places de stationnement.

Est annexée aux présentes, la typologie du programme de logements tel qu'envisagé à ce jour (**Annexe n°8**)

Il est ici précisé que, conformément à la proposition remise par ADIM SUD-OUEST dans le cadre de la consultation susmentionnée, l'Opération Immobilière sera menée sous une démarche Haute Qualité Environnementale (HQE), telle que cela est mentionné au regard des 14 critères HQE dans une note ci-après annexée (**Annexe n°9**).

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir pris connaissance de ladite Opération Immobilière et la considérer comme une opération valorisante pour le site et pour la Ville.

CECI EXPOSE, les soussignées sont convenues de ce qui suit:

PREMIERE PARTIE

PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT

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

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse d'achat en tant que promesse, se réservant la faculté d'en demander ou non la réalisation, selon qu'il avisera.

Article 1 - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

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

Un immeuble à usage principal de bureaux administratifs sis à BORDEAUX (Gironde) 21 Rue Poquelin Molière, 26 Rue du Temple, 27 Rue de Grassi et Place Saint Christoly, composé de deux corps de bâtiment accolés, structurellement indépendants et communiquant entre eux, savoir :

* Un bâtiment s'étendant de la Rue du Temple jusqu'à la Rue de Grassi, élevé de deux étages sur rez-de-chaussée du côté de la rue de Grassi, et de trois étages sur rez-de-chaussée et sous-sol du côté de la rue du Temple,

* Et un autre bâtiment faisant l'angle de la rue Poquelin Molière et de la Place Saint Christoly, élevé de cinq étages sur rez-de-chaussée et sous-sol.

Précision étant ici faite que ledit immeuble dispose :

- de 7 cages d'escaliers, 4 ascenseurs, de 1 monte charge,
- et d'un logement de fonction.

Ledit immeuble étant décrit par les plans énumérés ci-après :

- plan masse de l'IMMEUBLE,
- plan des niveaux R-1 / RDC / R. 1 / R. 2 / R+3 / R+4 / R+5,
- plan de repérage des coupes,
- plans de coupe AB / coupe AA' / coupe BB' / coupe CC' / coupe DD' / coupe EE',
- plans des façades rue De Grassi / rue Poquelin Molière / rue du Temple,
- plans des façades partielles rue De Grassi / rue du Temple,

Dont un exemplaire a été remis au **PROMETTANT** par le **BENEFICIAIRE** préalablement aux présentes dans le cadre de la consultation organisée en vue des présentes et est annexé aux présentes.



Ledit immeuble porté au cadastre rénové de ladite commune de la façon suivante :

Section	Numéros	Lieudit	Contenance
KN	240	21 rue Poquelin Molière, rue du Temple, rue de Grassi, Place Saint Christoly	19a22ca
TOTAL			19a22ca

Ainsi que cet IMMEUBLE s'étend, se comporte, sans aucune exception ni réserve, en ce compris tous immeubles par destination pouvant en dépendre et tous droits pouvant y être attachés.

L'IMMEUBLE est situé dans le périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la Ville de Bordeaux, dont le PROMETTANT déclare avoir pris parfaite connaissance dès avant ce jour.

Article 2 - INFORMATIONS PARTICULIERES RELATIVES A L'IMMEUBLE

2.1 - Construction de l'immeuble

Le BENEFCIAIRE déclare que l'immeuble vendu a été construit et achevé dans sa totalité depuis plus de 10 ans et qu'à sa connaissance il n'a pas été construit en infraction avec la réglementation en vigueur (article L.111.3 C.urb)

2.2 - Insalubrité — Péril

Le BENEFCIAIRE déclare que l'immeuble vendu ne fait pas l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ainsi qu'il résulte d'un certificat en date de 20 mai 2009 demeuré annexé aux présentes (**Annexe n°10**).

2.3 - Certificat de numérotage

Un certificat de numérotage délivré le 12 mars 2009 est demeuré annexé aux présentes (**Annexe n°11**).

2.4 - Logement décent

Le PROMETTANT déclare être informé des dispositions du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, faire son affaire personnelle de l'état de l'immeuble et avoir été informé que le logement de fonction compris dans l'IMMEUBLE ne remplit pas les critères de logement décent, et par suite, de la possibilité pour un locataire de demander la mise en conformité ou une réduction de loyer.

2.5 - Assainissement -- Raccordement de l'immeuble au réseau public

Le BENEFCIAIRE déclare qu'il existe un réseau public d'assainissement et que l'immeuble vendu y est raccordé, sans toutefois pouvoir préciser si ce raccordement est

effectué de manière directe ou indirecte et sans en garantir la conformité, déclarant toutefois ne pas avoir reçu de mise en demeure à ce titre.

2.6 - Etat parasitaire

A/ L'immeuble est situé dans un secteur délimité par le conseil municipal en application de l'article L 133-1 du Code de la construction et de l'habitation (secteur d'intervention dans lequel le maire peut enjoindre aux propriétaires de procéder à la recherche de termites ainsi qu'à des travaux préventifs ou d'éradication). Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'à ce jour, il n'a reçu aucune injonction du maire d'avoir à procéder à la recherche de termites ou à effectuer des travaux préventifs ou curatifs.

B/ Un certificat conforme à la réglementation, dont les frais restent à la charge du **BENEFICIAIRE**, est demeuré ci-annexé et visé par les parties (**Annexe n°12**).

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

2.7 - Déclaration sur l'amiante

Le **BENEFICIAIRE** déclare que l'immeuble entre dans le champ d'application des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 modifié.

En conséquence, et conformément aux dispositions prévues par les articles L.1334-7 du Code de la santé publique et 10-1 du décret du 7 février 1996 susvisé, un constat précisant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, est ci-annexé (**Annexe n°13**).

2.8 - Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la société ProDiagno, 286 avenue du 14 Juillet, 40600 Biscarosse, le 18 mai 2009, et est demeuré ci-joint et annexé après mention (**Annexe n°14**).

Il est précisé que l'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans ce diagnostic, ce dernier constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment.

2.9 - Lutte contre le saturnisme

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-5 du Code de la santé publique, le **BENEFICIAIRE** déclare que le logement de fonction compris dans l'immeuble objet des présentes, a été construit après le 1er janvier 1949 et qu'en conséquence aucun diagnostic n'a à être produit.

Le **PROMETTANT** déclare avoir été informé des conséquences au regard de la réglementation relative à la lutte contre le saturnisme d'un changement éventuel de la destination du reste de l'immeuble.



2.10 - Gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, le **BENEFICIAIRE** a produit pour le logement de fonction compris dans l'immeuble objet des présentes, un diagnostic établi par la société ProDiagno, 286 avenue du 14 Juillet, 40600 Biscarosse le 18 mai 2009 lequel est demeuré ci-annexé (**Annexe n°15**).

Le **PROMETTANT** déclare faire son affaire personnelle de ces dispositions susvisées et du contenu dudit diagnostic et s'interdire tout recours à ce sujet contre le **BENEFICIAIRE**.

2.11 - Electricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, le **BENEFICIAIRE** a produit pour le logement de fonction compris dans l'immeuble objet des présentes, un diagnostic établi par la société ProDiagno, 286 avenue du 14 Juillet, 40600 Biscarosse le 18 mai 2009 lequel est demeuré ci-annexé (**Annexe n°16**).

Le **PROMETTANT** déclare faire son affaire personnelle de ces dispositions susvisées et du contenu dudit diagnostic et s'interdire tout recours à ce sujet contre le **BENEFICIAIRE**.

2.12 - Dossier de diagnostic technique

Conformément à l'article L271-4 du Code de la construction et de l'habitation, est demeuré ci-annexé (**Annexe n°17**), le dossier de diagnostic technique comprenant, les documents suivants :

- 1° - L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;
- 2° - L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du Code de la construction et de l'habitation ;
- 3° - L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, portant sur le logement de fonction ;
- 4° - Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du 1 du même article ;
- 5° - Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- 6° - L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7, portant sur le logement de fonction.

2.13 - Etat des risques naturels et technologiques



Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, le **BENEFICIAIRE** déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrits ou approuvé.

En conséquence, il a été délivré, le 20 mai 2010, un état des risques demeuré ci-annexé (**Annexe n°18**).

Le **PROMETTANT** déclare faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le **BENEFICIAIRE**.

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet de la présente vente n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L 128-2 du Code des assurances).

2.14 - Environnement

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

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

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

En outre, il est également rappelé qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon le degré de pollution conformément à la réglementation en vigueur relative à l'élimination des déchets (Article L.541-1 2° du Code de l'Environnement).

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

- qu'il ne ressort ni des titres de propriété antérieurs ni de la consultation des bases de données BASIAS, BASOL ou de la Préfecture d'informations lui permettant de supposer qu'aurait été exploitée ou exercée dans les lieux objet des présentes, à un moment quelconque, une installation classée soumise à autorisation ou à déclaration, une activité polluante ;

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

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

- qu'à sa connaissance :

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

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

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

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

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

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

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

Toutefois et en tant que de besoin, le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il existe dans les **BIENS** les installations suivantes, savoir :

- o une climatisation centrale.
- o un transformateur électrique.

Le **BENEFICIAIRE** déclare précise qu'à sa connaissance :

- le transformateur électrique présent ne contiendrait pas de pyralène et qu'il a été mis aux normes en 2007 par l'ancien occupant ;
- le transformateur électrique servirait à d'autres bâtiments et qu'il conviendrait, en conséquence, de permettre un accès à ERDF.

il précise qu'il n'a pas retrouvé trace dans ses archives de déclaration ni d'autorisation concernant ces installations.

- o une tour aéro-réfrigérante en toiture, laquelle n'a pas fait l'objet de remise en état après la fin d'exploitation comme demandé par la DREAL, aux termes de son courrier en date du 24 avril 2007 dont une copie est demeurée ci-jointe (**Annexe n°19**).

L'ACQUEREUR s'engage expressément à faire son affaire personnelle des prescriptions contenues dans ce courrier, ainsi que d'éventuelles prescriptions postérieures de la DREAL, concomitantes à la réaffectation de l'Opération Immobilière, de sorte que le VENDEUR ne soit jamais recherché à ce sujet.

2.15 - Mines

Il résulte de l'article 75-2-1 du Code Minier :

« Le VENDEUR d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

« A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander, aux frais du VENDEUR, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente.

« Les dispositions précédentes s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente ».

A cet égard, le BENEFCIAIRE déclare qu'aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds du terrain objet des présentes.

2.15 - Risques archéologiques

Le PROMETTANT reconnaît avoir été spécialement informé des dispositions de l'article 18-1 inséré par la loi du 17 janvier 2001 dans la loi du 27 septembre 1941 qui modifie l'article 552 du Code civil. Désormais, les vestiges archéologiques ou historiques immobiliers découverts dans son terrain, enterrés ou dressés hors sol, sont présumés appartenir à l'Etat, qu'ils aient été connus à la suite de fouilles surveillées par l'Etat, exécutées par l'Etat, préventives, ou découverts fortuitement.

Cette présomption de propriété étatique ne peut être combattue que par un titre ou par la prescription.

Article 3 - DROIT DE PROPRIETE - EFFET RELATIF

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

Article 4 - PROPRIETE - JOUISSANCE



Le transfert de propriété de l'IMMEUBLE aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique qui constatera la réalisation de la vente.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, l'IMMEUBLE devant alors être libre de toute location et occupation, sauf l'effet des conventions visées aux présentes.

Article 5 - PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si elle se réalise aura lieu au prix net vendeur de **QUATRE MILLIONS CINQ CENT MILLE EUROS (4.500.000 €)**

NB : si le vendeur est assujéti à la TVA au sens de la réforme, le prix sera exprimé TTC dont HUIT CENT QUATRE VINGT DEUX MILLE EUROS (882.000 €) de TVA soit un prix net vendeur HT de 4.500.000 euros.

S'il ne peut être déterminé au jour de la signature de la présente convention, si le vendeur est ou non assujéti à la TVA, le cas de l'assujétiement et celui du non assujétiement seront tous deux prévus. En tout état de cause, le vendeur percevra un prix net vendeur de 4.500.000 euros.

De même, dans l'hypothèse d'une TVA sur marge, cette dernière devra être mentionnée au jour de la signature de la présente convention.

Étant précisé que le prix ci-dessus ne comprend pas le coût des branchements aux divers réseaux, ni la fiscalité d'acquisition, les frais, droits, honoraires et émoluments et autres frais liés aux présentes qui resteront à la charge du **PROMETTANT**.

Ce prix sera payable, par la comptabilité du notaire ci-après désigné, à hauteur de **UN MILLION TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1.350.000 €) + la totalité de la TVA si elle est due**, le jour de la signature de l'acte authentique qui constatera la réalisation des présentes.

Le solde du prix de vente sera exigible et payable, par la comptabilité du notaire ci-après désigné, selon l'échéancier suivant :

- o dans les trente (30) jours de la date de mise en service de l'hôtel ou de la résidence de tourisme à hauteur d'une somme de **UN MILLION HUIT CENT MILLE EUROS (1.800.000 €)** ;
- o dans les trente (30) jours de la date d'achèvement du programme de logements à hauteur d'une somme de **UN MILLION TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1.350.000 €)**.

La réalisation des échéances suivantes sera attestée par :

- o pour la date de mise en service de l'hôtel ou de la résidence de tourisme : par la notification au **PROMETTANT** de l'avis favorable de la Commission Sécurité et Incendie :



- o pour la date d'achèvement du programme de logements : par le récépissé de dépôt de la Déclaration Attestant de l'Achèvement et de la Conformité des Travaux (DAACT).

Le **PROMETTANT** s'oblige à justifier auprès du **BENEFICIAIRE** de la réalisation des échéances susmentionnées en lui adressant une copie des documents susmentionnées dès leur production.

En tout état de cause, le solde du prix de vente sera exigible et payable dans les vingt et un (21) mois à compter de la date de signature de l'acte authentique de vente en réitération des présentes, soit, compte tenu d'une date de signature de l'acte authentique de vente envisagée au plus tard à la date du **28 février 2012**, le paiement du solde du prix de vente interviendra au plus tard le **30 novembre 2013**.

3.1 - Cautionnement

A la sûreté et garantie du paiement du prix payable à terme, soit la somme de **TROIS MILLIONS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (3.150 000€)**, le **PROMETTANT**, devenu acquéreur, remettra au **BENEFICIAIRE**, devenu vendeur, au jour de la signature de l'acte authentique contenant réitération de la vente, l'original d'une caution solidaire émanant d'un établissement bancaire de premier rang ayant une succursale en France selon le modèle demeure ci-annexé (**Annexe n°20**).

Le cautionnement prévoira que le montant garanti se réduira de plein droit à due concurrence du montant de la première échéance payée dans les conditions prévues ci-dessus.

L'engagement de caution devra pouvoir être mis en jeu pendant toute la durée des délais de paiement accordés au **PROMETTANT**, majorée de **SIX (6) MOIS**.

Le **PROMETTANT** s'engage à proposer au **BENEFICIAIRE** au plus tard un mois avant la date de signature de l'acte authentique de vente et d'achat, le projet dudit cautionnement solidaire établi par la banque émettrice. Le **BENEFICIAIRE** s'oblige, de son côté, à faire part au **PROMETTANT** de ses éventuelles observations dans les quinze (15) jours de sa réception. Si le **BENEFICIAIRE** formule des observations au **PROMETTANT**, ce dernier s'engage à adresser au **BENEFICIAIRE** un nouveau projet de cautionnement en tenant compte, dans les quinze (15) jours de la formulation de celles-ci.

En contrepartie du paiement du solde du prix, le **BENEFICIAIRE**, devenu vendeur s'obligera à restituer au **PROMETTANT**, devenu acquéreur, l'original de ce cautionnement.

3.2 - Privilège de vendeur - Action résolutoire

Compte tenu de la caution solidaire qui devra lui être remise au jour de la signature de l'acte authentique contenant réitération de la vente, le **BENEFICIAIRE**, devenu vendeur renoncera au bénéfice de son privilège de vendeur et à l'action résolutoire y attachée, telle que prévue par l'article 1654 du Code civil.



Article 6 - FINANCEMENT

Le **PROMETTANT** déclare faire son affaire des financements nécessaires à l'acquisition de l'IMMEUBLE objet des présentes ainsi que la réalisation de l'Opération Immobilière.

Article 7 - MODE DE REALISATION DE LA PROMESSE - DECHEANCE

La réalisation de la présente promesse d'achat pourra être demandée par le **BENEFICIAIRE** jusqu'au 15 octobre 2010.

En conséquence, la levée d'option devra intervenir dans les conditions précisées ci-dessous au plus tard à la date susmentionnée.

MODE DE LA LEVEE D'OPTION

Le **BENEFICIAIRE** pourra lever l'option par l'envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception signée par lui-même ou son mandataire et contenant l'autorisation donnée par le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux, ainsi qu'il résulte de l'exposé qui précède, ladite pièce devant être adressée au **PROMETTANT**, en son domicile sus indiqué.

Une fois cette levée d'option effectuée par le **BENEFICIAIRE**, la présente promesse d'achat sera convertie automatiquement en vente conditionnelle dans les termes ci-après convenus dans la seconde partie du présent acte.

DECHEANCE

Faute pour le **BENEFICIAIRE** d'avoir levé l'option dans les conditions et délai ci-dessus fixés, la présente promesse d'achat sera alors considérée caduque et de nul effet sans que le **PROMETTANT** ait besoin de faire aucune mise en demeure, ni de remplir aucune formalité judiciaire. Ce dernier sera automatiquement dégagé de tous engagements résultant pour lui du présent acte.

DEUXIEME PARTIE

VENTE CONDITIONNELLE

Pour faire suite à la levée de l'option par le **BENEFICIAIRE** devenu alors **VENDEUR** sous conditions suspensives, le **PROMETTANT** étant devenu **ACQUEREUR** sous conditions suspensives également, il est convenu ce qui suit:

Le **VENDEUR** en s'obligeant aux conditions générales et particulières qui suivent et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, vend à l'**ACQUEREUR** qui accepte, les biens désignés ci-dessus tels qu'ils existent, avec tous droits immobiliers et tous immeubles par destination qui en dépendent, généralement appelés ci-après l'**IMMEUBLE**, sans aucune exception ni réserve.

Article 8 - REALISATION

A / Date de la signature

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Pierre-Jean MEYSSAN, Notaire à BORDEAUX avec le concours de Maître Christelle GRANDIN, Notaire à BORDEAUX, dans le délai maximum de UN MOIS à compter de la réalisation de la dernière des conditions suspensives mentionnées ci-après – soit, telle que prévue aux présentes, le 31 janvier 2012 - sous réserve de l'obtention de toutes les pièces administratives nécessaires à la rédaction de l'acte.

En tout état de cause, la signature dudit acte devra intervenir au plus tard le 28 février 2012, sous réserve de l'obtention de tous les documents nécessaires à la rédaction de l'acte.

Au cas où le notaire ne serait pas en possession de toutes les pièces administratives nécessaires à la rédaction de l'acte authentique de vente, ce délai sera prorogé de huit jours après l'obtention de la dernière desdites pièces, sans que cette prorogation ne puisse excéder un délai maximum de DEUX MOIS à compter de la réalisation de la dernière des conditions suspensives mentionnées ci-après, soit au plus tard le 31 mars 2012.

B / Exécution forcée

Si toutes les conditions suspensives étant réalisées, l'une des parties se refuse à signer l'acte authentique, l'autre pourra :

- soit l'y contraindre par toutes voies et moyens de droit, sans préjudice de l'application de la clause pénale telle que ci-après stipulée,

- soit considérer les présentes, comme caduques et réclamer à la partie défaillante le paiement de la somme due au titre de la clause pénale telle que ci-après stipulée, la partie non défaillante sera dans ce cas déliée de tout engagement et reprendra sa liberté

Etant ici précisé que :

En cas de défaillance de l'ACQUEREUR, le VENDEUR se verra attribuer la somme correspondant au montant du dépôt de garantie, au titre de l'exécution partielle de la clause pénale et pourra faire application de ladite clause pour obtenir le versement de la somme complémentaire.

En cas de défaillance du VENDEUR, l'ACQUEREUR se verra attribuer une somme correspondant au montant du dépôt de garantie, au titre de l'exécution partielle de la clause pénale et pourra faire application de ladite clause pour obtenir le versement de la somme complémentaire.

Dans un cas comme dans l'autre, l'exécution forcée ne sera engagée et la clause pénale appliquée (1^{er} cas), ou la promesse de vente ne sera résolue et la clause pénale appliquée (2^{ème} cas), qu'après sommation par voie extrajudiciaire par le cocontractant faite à la partie défaillante et dénoncée à son notaire au moins quinze (15) jours calendaires à l'avance, d'avoir à comparaître aux jour et heure qui seront fixés dans la sommation, en l'étude du notaire rédacteur de l'acte authentique et par-devant lui, pour signer l'acte authentique ou établir un procès-verbal de difficultés ou de défaut. Si la partie sommée ne se présente pas, ni personne pour elle, procès-verbal de carence sera dressé à la requête de la partie ayant sommé.

Toutes les conséquences fiscales de la non réitération de la promesse seront à la seule charge de la partie défaillante.

Article 9 - DEPOT DE GARANTIE - CAUTIONNEMENT NANTISSEMENT - SEQUESTRE

Les Parties conviennent de fixer le montant du dépôt de garantie à la somme forfaitaire de **DEUX CENT VINGT CINQ MILLE EUROS (225.000 €)**.

Le versement de cette somme par l'ACQUEREUR sera garanti par la remise au VENDEUR au plus tard dans le délai de **40 (QUARANTE)** jours calendaires de la notification de la levée d'option effectuée par le BENEFCIAIRE devenu VENDEUR telle que prévue en première partie des présentes, entre les mains du séquestre ci-après désigné, pour le compte du VENDEUR, d'un exemplaire original d'un acte de cautionnement solidaire émis, sans exception ni réserve, par un établissement bancaire de premier rang ayant une succursale en France selon un modèle de texte demeuré ci-annexé (**Annexe n°24**), ledit établissement bancaire devant par cet acte s'engager en renonçant aux bénéfices de division et de discussion, à verser au VENDEUR la somme de **DEUX CENT VINGT CINQ MILLE EUROS (225.000 €)**, dans le cas de défaillance de l'ACQUEREUR.

L'ACQUEREUR s'engage à proposer au VENDEUR au plus tard le **20 septembre 2010**, le projet dudit cautionnement solidaire établi par la banque (structurée). Le VENDEUR s'oblige, de son côté, à faire part à l'ACQUEREUR de ses éventuelles observations dans les quinze (15) jours de sa réception. Si le VENDEUR formule des observations à l'ACQUEREUR, ce dernier s'engage à adresser au VENDEUR un nouveau projet de cautionnement en tenant compte, dans les quinze (15) jours de la formulation de celles-ci.

L'engagement de caution devra pouvoir être mis en jeu pendant toute la durée de validité des présentes, majorée de **TROIS (3) MOIS**.

Dans l'hypothèse où l'**ACQUEREUR** se trouverait dans l'impossibilité d'obtenir ladite caution dans le délai imparti, il effectuera dans le même délai, le versement d'une somme correspondant au montant du dépôt de garantie entre les mains du séquestre ci-après désigné.

A défaut de remise dudit cautionnement ou de versement de ladite somme, le **VENDEUR** pourra considérer les présentes comme caduques, si bon lui semble, sans préjudice de la perception de dommages-intérêts.

Dans l'hypothèse de non-remise dudit cautionnement ou de non-versement de ladite somme ou de retard dans cette remise ou dans ce versement et afin de ne pas laisser l'**ACQUEREUR** dans une incertitude quant à la caducité ou non des présentes, ce dernier pourra interroger le **VENDEUR** par courrier recommandé avec avis de réception sur son intention de se prévaloir ou non de la caducité des présentes.

Pour se prévaloir de cette caducité, le **VENDEUR** devra alors impérativement notifier sa décision de caducité à l'**ACQUEREUR** au plus tard dans les trente (30) jours à compter de la date de la première présentation du courrier susmentionné. A défaut, il sera réputé y avoir renoncé.

Ce dépôt de garantie ne pourra en aucun cas être considéré comme un versement d'arrhes réservant aux parties la faculté de se dédire.

DESIGNATION DU TIERS CONVENU - SEQUESTRE

Dans le cas de la remise de la somme sus-indiquée, les parties choisissent d'un commun accord comme séquestre :

M

comptable, et en cette qualité domicilié à BORDEAUX, 8 Cours de Gourgue, qui acceptera sa mission par l'encaissement du versement.

Dans le cas de la remise d'une somme, cette dernière sera affectée en nantissement au profit de l'**ACQUEREUR** à la garantie de sa restitution en cas de non réalisation des conditions suspensives, conformément aux dispositions des articles 2355 et suivants du Code civil.

La mission du séquestre sera de remettre ladite somme au **VENDEUR** ou à l'**ACQUEREUR** selon ce qui est convenu ci-après.

Le séquestre est dès à présent autorisé par les cocontractants à consigner cette somme à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de difficultés entre eux, et ce, jusqu'à l'extinction du litige, du consentement de toutes les parties intéressées ou par l'effet d'une décision de justice rendue exécutoire, sans préjudice du droit tant pour le **VENDEUR** que pour l'**ACQUEREUR** de procéder à l'exécution forcée du contrat, prévue ci-dessus.

Le séquestre sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions sus-indiquées.

SORT DU DEPOT DE GARANTIE

Le sort de cette somme, si elle venait à être versée au lieu et place du cautionnement, sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées :

a) Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix, en cas de réitération de la promesse de vente.

b) Elle sera restituée purement et simplement à l'ACQUEREUR dans tous les cas où la non réitération de la promesse résulterait de la défaillance justifiée de l'une quelconque des conditions suspensives sus-énoncées, et à laquelle l'ACQUEREUR n'aurait pas renoncé, sauf application de l'article 1178 du Code Civil.

c) Elle sera versée au VENDEUR, et lui restera acquise de plein droit au titre de l'exécution partielle de la clause pénale et à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faite par l'ACQUEREUR ou son substitué, d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées ; et ce, sans préjudice pour le VENDEUR de la faculté de demander en justice la condamnation de l'ACQUEREUR à signer l'acte authentique ou la constatation de la mutation intervenue ou encore sans préjudice du droit pour le VENDEUR de considérer les présentes conventions comme nulles de plein droit si bon semble au VENDEUR. Elle restera acquise de plein droit également, au VENDEUR, en cas de résolution des présentes aux torts exclusifs de l'ACQUEREUR ou si la non réitération des présentes par acte authentique lui incombe.

d) Si le refus de réitération provient du VENDEUR, l'ACQUEREUR aura le droit de reprendre la somme versée par lui, et le VENDEUR devra verser à l'ACQUEREUR, au titre de l'exécution partielle de la clause pénale et à titre de dommages et intérêts, une somme d'un montant égal à celui du dépôt de garantie au titre de la clause pénale convenue aux présentes, et ce, sans préjudice pour l'ACQUEREUR de la faculté de demander en justice la condamnation du VENDEUR à signer l'acte authentique ou la constatation de la mutation intervenue ou encore sans préjudice du droit pour l'ACQUEREUR de considérer les présentes conventions comme nulles de plein droit si bon semble l'ACQUEREUR.

Dans les cas « a) », « b) » et « d) » ci-dessus, le cautionnement sera restitué dans les plus brefs délais à l'ACQUEREUR.

Dans le cas « c) » ci-dessus, le VENDEUR pourra, si bon lui semble, mettre en œuvre le cautionnement.

Article 10 - CLAUSE PENALE

Au cas où l'une quelconque des parties, après avoir été mise en demeure, ne signait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code civil, une somme de QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450.000 €).

La présente clause ne peut être assimilée à une stipulation d'arrhes et n'emporte pas novation ; en conséquence, chacune des parties aura la possibilité de poursuivre l'autre en exécution du présent acte.

Le tout, sans que cette stipulation puisse nuire en aucune façon au droit de la partie

non défaillante de poursuivre judiciairement la réalisation de la vente et de réclamer tous autres dommages - intérêts auxquels elle pourrait prétendre.

Article 11 - OBLIGATIONS DU VENDEUR

Le **VENDEUR** oblige, par les présentes, solidairement et indivisiblement entre eux, ses ayants cause et/ou ayants droit.

Il s'interdit, à compter d'aujourd'hui, tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance promises à l'**ACQUEREUR**.

Il déclare jouir de toute sa capacité civile et avoir la libre disposition de l'immeuble objet des présentes.

Il s'oblige à fournir au Notaire chargé de dresser l'acte de vente tous les documents qui lui seront demandés concernant son état civil, sa capacité et ledit immeuble, notamment les titres de propriété, les copies exécutoires ou les originaux des titres localisés ou d'occupation, et pour les immeubles bâtis, les polices d'assurances contre l'incendie et autres dommages.

Il s'engage à rapporter les mainlevées et certificats de radiation de toutes les inscriptions qui seraient révélées par l'état à requérir sur la publication de la vente au bureau des hypothèques.

Article 12 - CONDITIONS DE LA VENTE EVENTUELLE

12.1 - CONDITIONS GENERALES

La vente, si la réalisation en est demandée dans le délai convenu, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes

A/ Etat — Contenance

L'**ACQUEREUR** prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera au jour de l'acte authentique, sous réserve des déclarations faites dans l'acte par le **VENDEUR**, quel qu'il soit, avec ses qualités et ses défauts, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le **VENDEUR** qui s'exonère de la garantie des vices cachés ainsi que l'y autorise l'article 1643 du Code Civil.

De même, l'**ACQUEREUR** ne sera pas garanti en raison des mitoyennetés ou non mitoyennetés ou encore erreur dans la désignation, la consistance ou la contenance, toute différence qui pourrait exister entre la contenance réelle et celle sus indiquée, en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'**ACQUEREUR**. A ce sujet, le **VENDEUR** déclare qu'il n'y a pas eu de bornage et qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de contestation sur les limites de la propriété vendue.

Il ne sera pas non plus garanti à raison de l'état du sol et du sous-sol, à raison de fouilles, excavations qui auraient pu être pratiquées, de l'état des constructions, de toutes atteintes pouvant résulter de la présence de termites et autres insectes xylophages ou autres parasites du bois, mèreses et autres champignons.



Pendant le temps qui précède cette signature, le VENDEUR s'interdit de conférer aucun droit réel ou personnel ou charge quelconque sur lesdits biens ou de les aliéner au profit de toutes autres personnes.

Jusqu'à la prise de possession par l'ACQUEREUR, le VENDEUR s'interdit également d'apporter aucune modification auxdits biens, d'y entreprendre des travaux et démolitions quelconques, à l'exception des travaux nécessaires qu'il pourrait être amené à effectuer à ses frais pour les conserver dans leur état actuel. Il s'oblige à s'opposer à toutes usurpations par des tiers.

B/ Servitudes

L'ACQUEREUR profitera des servitudes actives et supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui concernent l'IMMEUBLE ci-dessus désigné, y compris celles résultant de la situation naturelle des lieux, sans recours contre le VENDEUR, sauf pour les servitudes connues de ce dernier et non-révélées aux présentes.

A cet égard, le VENDEUR déclare que ledit IMMEUBLE n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme, des deux conventions de mise à disposition liées à l'IMMEUBLE mentionné au « C/ » ci-après, de celles éventuellement révélées par lui aux présentes ou de celles résultant des titres de propriété.

C/ Location - Occupation

L'IMMEUBLE sera vendu libre de toute location ou occupation.

Etant ici rappelé les conventions existantes à ce jour :

- Convention de mise à disposition entre la Ville de Bordeaux et Orange France

Par acte sous seing privé en date à Bordeaux du 31 mai 2006, le VENDEUR a mis à la disposition de la société Orange France, à titre précaire et révocable, pour une durée de 10 ans à compter du 1er octobre 2005, une emprise de 64 m² en terrasse de l'immeuble situé 21 rue Poquelin Molière, afin d'y installer une station radioélectrique.

Cette mise à disposition a été consentie moyennant le paiement d'une redevance annuelle de 6 023,82 € (IT + taxe à la valeur ajoutée au taux en vigueur à la date d'exigibilité de la redevance, payable annuellement à la date anniversaire de la convention.

Une copie de ladite convention est demeurée annexée aux présentes après mention (Annexe n° 22)

- Convention de mise à disposition entre la Ville de Bordeaux et Bouygues Telecom

Par acte sous seing privé en date à Bordeaux du 21 mars 2006, le VENDEUR a mis à la disposition de la société Bouygues Telecom, à titre précaire et révocable, pour une durée de 10 ans à compter du 1er octobre 2005, divers emplacements en terrasse de l'immeuble situé 21 rue Poquelin Molière, afin d'y installer une station radioélectrique.



Cette mise à disposition a été consentie moyennant le paiement d'une redevance annuelle de 5 395,33 € HT + taxe à la valeur ajoutée au taux en vigueur à la date d'exigibilité de la redevance, payable annuellement à la date anniversaire de la convention.

Une copie de ladite convention est demeurée annexée aux présentes après mention (Annexe n° 23)

Le VENDEUR s'engage à procéder, à ses frais et sous sa responsabilité, sans que l'ACQUEREUR ne puisse en être inquiété, à la résiliation des conventions susmentionnées :

- o la convention de mise à disposition entre la Ville de Bordeaux et Bouygues Telecom du 21 mars 2006,
- o la convention de mise à disposition entre la Ville de Bordeaux et Orange France du 31 mai 2006,

au plus tard à la date de signature de l'acte authentique de vente de manière à ce que l'IMMEUBLE soit vendu libre de toute occupation ou location.

D/ Contributions — Taxes — Quote-part

L'ACQUEREUR acquittera, à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE ci-dessus désigné peut et pourra être assujéti, sans exception ni réserve, étant précisé à ce sujet :

- que la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et les frais de rôle se répartiront prorata temporis entre VENDEUR et ACQUEREUR ; dès à présent l'ACQUEREUR s'engage (quand bien même il pourrait lui-même prétendre à une exonération) à rembourser à première demande du VENDEUR la fraction lui incombant, quand bien même l'avertissement serait établi au nom du VENDEUR.

Il est convenu, par mesure de simplification, que ce remboursement aura lieu le jour de l'acte authentique, sur la base de la taxe foncière émise pour l'année précédente, à titre de forfait, ce que les parties acceptent expressément.

Pour information de l'ACQUEREUR, le VENDEUR a dressé ci-après la liste des taxes et impôts applicables et a joint la copie des derniers avis d'imposition pour être annexé aux présentes :

- la taxe foncière sur les propriétés bâties (Annexe n°24),

E/ Abonnements

L'ACQUEREUR fera moter à son nom, à compter de l'entrée en jouissance, tous contrats d'abonnements pour la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité, etc., le tout s'il en existe.

F/ Assurances



L'ACQUEREUR devra assurer l'IMMEUBLE à compter du jour de l'acte authentique et fournir un justificatif de cette assurance au notaire rédacteur

II/ Autres contrats liés à l'immeuble

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe pas d'autres contrats liés à l'IMMEUBLE que ceux visés aux présentes et notamment qu'il n'existe pas de contrat d'entretien des ascenseurs et du monte-charge.

A ce sujet, l'ACQUEREUR reconnaît avoir été parfaitement informé de ce que les ascenseurs et le monte-charge ne sont pas aux normes actuellement en vigueur et ne font l'objet d'aucun entretien: l'ACQUEREUR déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR.

L/Frais

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte qui constatera la réalisation de la présente promesse de vente, et ceux des formalités qui y seront inhérentes, notamment frais de géomètre, de délivrance de certificats d'urbanisme, d'alignement, conformément à l'article 1593 du code civil.

L'ACQUEREUR paiera également les frais de formalités afférents à la vente, au jour de sa réalisation ou dans l'avenir, pour la conservation des droits de l'ACQUEREUR, à l'exception de ceux éventuels de délivrance du bien vendu, de purge des hypothèques et des mainlevées et radiations, et de la délivrance des divers diagnostics nécessaires à la charge du BENEFICIAIRE devenu VENDEUR.

12.2 - CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, sera également soumise aux dispositions prévues ci-après.

A titre de conditions essentielles et déterminantes sans lesquelles le VENDEUR n'aurait pas accepté les présentes, l'ACQUEREUR s'engage irrévocablement :

- à réaliser, dans les délais prescrits aux présentes et/ou aux documents annexés, l'Opération Immobilière ;
- à respecter les charges, conditions et obligations résultant tant des présentes que des documents ci-annexés.

Il est ici convenu que les pièces et documents annexés aux présentes revêtent la même force obligatoire que les stipulations du présent compromis.

A/ Opération Immobilière à réaliser par l'ACQUEREUR

Il est ici rappelé que l'ACQUEREUR a été retenu suite à une consultation d'opérateurs lancée en 2009 par le VENDEUR, sur la base notamment de ce qui suit.

Le **VENDEUR** n'accepte la présente promesse de l'**ACQUEREUR** qu'à la condition expresse de la réalisation par l'**ACQUEREUR** de l'Opération Immobilière qui a reçu l'agrément du **VENDEUR**, à savoir un programme hôtelier et un programme de logements tels que décrits en exposé préalable.

De même, l'**ACQUEREUR** n'accepte la présente promesse qu'à la condition expresse de la réalisation de l'Opération Immobilière.

L'**ACQUEREUR** s'engage à réaliser l'Opération Immobilière et à respecter le calendrier ci-après défini.

L'**IMMEUBLE** devra, après réalisation des travaux ci-dessus prévus, être affecté aux usages susmentionnés.

Toute modification substantielle de l'Opération Immobilière et toute modification de l'affectation prévue ci-dessus (qu'elle soit, dans ce second cas, totale ou partielle) devra recevoir l'accord préalable et exprès du **VENDEUR**.

Pour l'application des dispositions qui précèdent, l'**ACQUEREUR** formulera ses demandes préalables à l'adresse suivante :

Mairie de BORDEAUX
Direction D.I.S.I
Hôtel de Ville
Place Pey Berland
33 077 BORDEAUX cedex

Devront être joints à cette demande les documents et informations permettant au **VENDEUR** de comprendre la nature de la modification envisagée et se prononcer.

Le **VENDEUR** disposera d'un délai de un mois maximum à compter de la réception de la demande et des documents et informations susvisés pour se prononcer en qualité de vendeur uniquement

Il est aussi rappelé que les Parties n'auraient pas accepté de s'engager au titre de la présente promesse sans la condition essentielle et déterminante que la société dénommée « MAMA SHELTER » sus-dénommée exploite le programme hôtelier (hôtel ou résidence de tourisme) sous marque « MAMASHELTER » telle que définie dans une annexe jointe aux présentes (Annexes n°5 et 6).

Les actes qui seraient consentis par l'**ACQUEREUR** en toute modification d'affectation effectués en méconnaissance des dispositions qui précèdent, seraient nuls et de nul effet.

3/ Engagements et obligations de l'ACQUEREUR

L'**ACQUEREUR** s'engage :



- à se conformer aux règles d'urbanisme applicables et de n'apporter ultérieurement aucune modification majeure au projet tel que choisi par le **VENDEUR** ;
- à maintenir et conserver la torchère existante ;
- à soumettre au **VENDEUR** le projet de demande de permis de construire ;

Ce dernier disposera d'un délai de QUINZE (15) jours calendaires maximum à compter de la réception du projet de demande pour se prononcer, à défaut d'observations formulées dans ce délai, il sera réputé avoir accepté cette demande : en cas d'observations justifiées du **VENDEUR** qui nécessiteraient une reprise du dossier de permis de construire, l'**ACQUEREUR** disposera alors d'une majoration de QUINZE (15) jours calendaires maximum pour, en cas d'accord de sa part, l'intégrer au dossier demande de permis de construire et déposer ce dernier ;

- A faire le nécessaire en vue d'obtenir le permis de construire ou l'autorisation administrative équivalente dans le délai ci-après prévu ;
- A respecter l'arrêté de permis de construire obtenu et ses prescriptions légales et légitimes ;
- A ne pas substituer de son fait au cabinet KING KONG, 72 Cours du médoc, 33300 BORDEAUX, un autre architecte, sans l'accord exprès et préalable du **VENDEUR**, sauf les cas de résiliation du contrat pour manquement par l'architecte à ses obligations contractuelles ;
- à terminer lesdits travaux dans le délai ci-après prévu et fournir au **VENDEUR** le certificat de non opposition à la conformité des travaux réalisés par rapport aux autorisations d'urbanisme obtenues ;
- à ce que l'affectation des biens et droits immobiliers respecte les composantes de l'Opération Immobilière telle que ci-dessus définie.



C/ Calendrier des engagements et obligations de l'ACQUEREUR

• **Calendrier** L'ACQUEREUR s'engage, pour ce qui le concerne, à respecter le calendrier de réalisation de son opération ainsi que suit :

ACTION	DATE
	Au plus tard
○ Date de signature des présentes par l'ACQUEREUR	10 Septembre 2010
○ Délibération du Conseil Municipal du VENDEUR pour lever l'option	27 Septembre 2010
○ Notification par le VENDEUR à l'ACQUEREUR de la levée d'option	15 Octobre 2010
○ Présentation par l'ACQUEREUR au VENDEUR du projet de dossier de demande de permis de construire	30 Octobre 2010
○ Accord ou observations du VENDEUR sur le projet de dossier de demande de permis de construire	15 Novembre 2010
○ Dépôt par l'ACQUEREUR du dossier de demande de permis de construire	30 Novembre 2010
○ Obtention du permis de construire	= Date « D »
○ Expiration du délai de recours	D + 3 mois
○ Levées de toutes les conditions suspensives ci-après prévues	D + 8 mois Et au plus tard le 31 janvier 2012
○ Signature de l'acte authentique d'acquisition du bien immobilier objet des présentes (sauf si pièces manquantes pour le notaire : majoration d'un mois maximum de ce délai et des délais suivants)	D + 9 mois = Mois « A »
○ Démarrage des travaux (Déclaration d'Ouverture de Chantier)	A+4 mois



- Achèvement du programme hôtelier (par la fourniture de la DAACF partielle) **A+17 mois**
Prévu au plus tard au 31 juillet 2013
 - Attestation de non opposition à la conformité des travaux réalisés par rapport aux autorisations d'urbanisme obtenues
- Ou, à défaut de réponse de l'Administration,
- Attestation émanant de l'**ACQUEREUR** certifiant de l'absence de contestation de la conformité des travaux réalisés en regard aux autorisations d'urbanisme obtenues **A+22 mois**

Tous les délais susmentionnés seront prolongés de plein droit d'une durée égale au retard consécutif à un cas de force majeure ou à un des cas suivants :

- (i) Les jours de retard liés à un retard dans la délivrance des autorisations nécessaires à la réalisation de l'Opération Immobilière et mentionnées aux présentes à titre de conditions suspensives et les jours consécutifs à un recours gracieux ou contentieux à l'encontre de l'une desdites autorisations dans la limite de 12 mois ;
- (ii) Les journées d'intempéries prises en compte selon les critères définis ci-après :

CAUSES	LOTS	CRITERES
Gel (température minimale)	Terrassements	<0° C
	Gros Œuvre	<0° C
	Etanchéité	<-4° C
BARRIERE DE DEGEL	TCE	
PRECIPITATIONS Sur 24 h (hauteur précipitations)	Terrassements	> 20 mm
	Gros Œuvre	> 10 mm
	Etanchéité	> 2 mm
RAFALES DE VENT	Gros Œuvre - Charpente (et grue, pose de bac sec)	> 45 km/h
NEIGE (hauteur d'enneigement)	Terrassements	> 2 cm
	Gros Œuvre	> 2 cm
	Charpente	> 2 cm
	Etanchéité	> 2 cm
	Bardage	> 2 cm

Pour être prises en compte, les intempéries devront avoir été justifiées notamment par les fiches de la station météorologique de Bordeaux-Mérignac ;

- (iii) Les jours de retard consécutifs à la grève, qu'elle soit générale, particulière au bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ;

- (iv) Les jours de retard consécutifs aux concessionnaires de service public et aux fournisseurs de fluides, sauf si ce retard est imputable aux négligences du VENDEUR ;
- (v) Les jours de retard consécutifs aux difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux, consécutives à un désordre du marché à l'échelle nationale ou régionale ou à une grève dans le secteur du transport ;
- (vi) La réquisition ou préavis de réquisition de l'Immeuble dans sa phase finale d'achèvement, sous réserve de délégation par le VENDEUR à l'ACQUEREUR de toute indemnité qui serait versée au VENDEUR par l'autorité qui aurait effectué la réquisition ;
- (vii) Les jours de retard consécutifs aux demandes ou injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux (à moins que celles-ci ne soient fondées sur des fautes imputables à l'ACQUEREUR).
- (viii) Les jours de retard consécutifs aux troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes, incendies, actes de terrorisme, inondations, sabotages, explosions, accidents de chantiers ou catastrophes naturelles ;
- (ix) Les jours de retard occasionnés par la mise en œuvre de normes nouvelles apparues en cours de chantier et dont l'exécution serait rendue obligatoire par la loi ou la réglementation avant la constatation de l'achèvement ;
- (x) les jours de retards liés à un vice de l'IMMEUBLE dans la limite de 6 mois ;
- (xi) les jours de retards relevant du non-respect dans les délais impartis, des engagements pris aux présentes par le VENDEUR ;
- (xii) les contraintes de quelque nature que ce soit qui seraient imposées par tout tiers et qui auraient pour conséquence d'empêcher l'accès à l'IMMEUBLE.

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause de prolongation, tous les délais prévus aux présentes et plus particulièrement, la date d'achèvement de l'Opération Immobilière prévue dans le calendrier qui précède, serait différée d'un temps égal à celui pour lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la bonne réalisation de l'Opération Immobilière.

Pour l'appréciation des événements ci-dessus évoqués -- à l'exception des cas (i), (ii) et (xi), les Parties devront s'en rapporter à un certificat établi par le maître d'œuvre ayant la direction des travaux sous sa propre responsabilité. Ce certificat sera notifié au VENDEUR dans les trente (30) jours de la survenance de l'événement.

D/ Sanctions

En cas de non achèvement de l'Opération Immobilière dans les CINQ ANS de la date de signature de l'acte authentique de vente, la vente pourra être résolue par décision du **VENDEUR**, notifiée avant ce terme par acte d'huissier et réalisée par acte authentique à recevoir par le notaire du **VENDEUR**, dans les conditions prévues ci-dessous mentionnées.

Le **VENDEUR** pourra exiger le remboursement de tous les frais supplémentaires que le **VENDEUR** aurait été amené à engager du fait de la défaillance de l'**ACQUEREUR**, et de réclamer à celui-ci des dommages et intérêts pour préjudice subi.

En cas de résolution de la vente, l'**ACQUEREUR** aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de vente, à titre de dommages et intérêts forfaitaires,

- si la résolution intervient après le commencement des travaux de l'Opération Immobilière, l'indemnité ci-dessus sera augmentée d'une somme égale au montant de la plus value apportée à l'**IMMEUBLE** par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser le coût des démolitions effectuées pour permettre la réalisation des travaux, ainsi que la valeur des matériaux et le prix de la main-d'oeuvre utilisée.

Les ouvrages démolis représentent une économie pour la réalisation de futurs travaux, ils ne seront pas pris en compte pour entraîner une diminution de la valeur de l'**IMMEUBLE** mais, au contraire, le cas échéant, une valorisation *(à condition que la démolition n'ait pas porté ou ne soit pas susceptible de porter atteinte à la solidité des existants ou n'altère la possibilité de réaliser de futurs travaux)*.

Les coûts ne seront pris en compte qu'à condition :

- qu'il en soit justifié au **VENDEUR**, par production de factures mentionnées acquittées,

- qu'il soit justifié au **VENDEUR**, que les travaux et prestations ont été effectués :

- . dans les conditions prévues aux présentes,
- . et dans les règles de l'Art, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ainsi que conformément à la réglementation notamment d'urbanisme.

Les Parties se rapprocheront pour s'accorder sur le montant de la plus-value.

A défaut d'accord des Parties dans les quatre (4) mois de la notification par le **VENDEUR** de sa décision de résoudre la vente objet des présentes, la plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire.

A cet effet, il sera fait appel à un expert choisi parmi la liste suivante :

- * En premier, à Monsieur Patrick BLAIS, dépendant du Cabinet SIBC - 75 rue

Vélodrome - 33200 BORDEAUX,

- ou en cas d'empêchement ou refus, à Monsieur François PINCHON, demeurant à PARIS (8^{ème} arrondissement), 12 Avenue Franklin Roosevelt ou à défaut, à Monsieur Bernard CAVELIER demeurant à PARIS (5^{ème} arrondissement) 12 avenue Franklin Roosevelt,
- ou en cas d'empêchement ou refus, à tout expert dépendant du Cabinet MORFAU, 10 place du Maréchal de Lattre de Tassigny - 33500 LIBOURNE.

En cas d'indisponibilité ou d'empêchement des personnes ci-dessus, les Parties se concerteront pour désigner un autre expert et, à défaut d'accord, il sera procédé à la nomination d'un expert judiciaire par le Tribunal de Grande Instance compétent, à l'initiative de la Partie la plus diligente.

Tous les frais d'expertise seront partagés à part égale entre les Parties.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'IMMEUBLE du chef de l'ACQUEREUR défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution.

En cas de résolution de la vente, celle-ci sera totale alors même qu'une partie des travaux aurait été réalisée, sous réserve du versement de l'indemnisation telle que ci-dessus convenue.

Il est ici précisé qu'en cas de résiliation de la promesse d'achat ou de résolution de la vente à intervenir, le **PROMETTANT/ACQUEREUR** s'engage à remettre au **BÉNÉFICIAIRE/VENDEUR**, les différentes études par lui effectuées sur l'IMMEUBLE en cause, sous réserve du versement de l'indemnisation telle que ci-dessus convenue.

En tout état de cause, le **VENDEUR** ne pourra pas invoquer la présente clause si les travaux ont été commencés et qu'une garantie d'achèvement a été délivrée dont le **VENDEUR** pourrait bénéficier dans le cadre des présentes.

E/ Engagements et obligations du VENDEUR

Préalablement à la passation de l'acte authentique de vente, le **VENDEUR** s'engage à procéder à l'enlèvement des quatre sirènes d'alerte installées sur la torchère et aux équipements liés (*l'armoire électrique d'alimentation des sirènes notamment*).

Article 13 - CONDITIONS SUSPENSIVES

13.1 - Au profit du PROMETTANT DEVENU ACQUEREUR sous conditions suspensives

Les Parties constatent et reconnaissent que les présentes ont été régularisées à leur demande, pour constater immédiatement leur accord, mais sans que les certificats ou notes de renseignements d'urbanisme, aient été obtenus, et sans que le temps matériel ait été laissé pour analyser les titres de propriété

En conséquence, et comme conditions déterminantes des présentes, sans lesquelles l'ACQUEREUR n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes:

1°) - Urbanisme

- Que les dispositions d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique qui n'auraient pas été indiquées aux présentes ou ne figurant pas dans les pièces de consultation, et qui résulteraient soit d'un certificat d'urbanisme soit d'une note d'urbanisme, soit d'un certificat d'alignement soit encore de tout autre document d'urbanisme ne portent pas atteinte à l'intégrité de l'immeuble vendu, n'en déprécient pas sensiblement la valeur, ne le rendent pas impropre à la destination que l'ACQUEREUR envisage de donner à l'immeuble telle qu'indiquée aux présentes ou n'empêche pas la réalisation de l'Opération Immobilière envisagée par l'ACQUEREUR ;

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'est grevé d'aucune servitude d'urbanisme de nature à déprécier significativement la valeur du bien immobilier objet des présentes. Cette déclaration est faite sans aucune garantie et si contre toute attente, les renseignements d'urbanisme délivrés révélaient de telles servitudes, l'ACQUEREUR aura la faculté de renoncer à la réalisation de la présente promesse.

2°) - Servitudes

- Que les titres de propriété antérieurs ne révèlent aucune servitude grevant l'IMMEUBLE, autre que celles le cas échéant visées aux présentes, susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance de l'ACQUEREUR, ne le rendent pas impropre à la destination que l'ACQUEREUR envisage de donner à l'immeuble telle qu'indiquée aux présentes ou n'empêche la réalisation de l'Opération Immobilière envisagée par l'ACQUEREUR ;

3°) - Origine de propriété

- Que le VENDEUR justifie d'une origine de propriété trentenaire et régulière ;

4°) - Situation hypothécaire

- Que les états hypothécaires délivrés en vue de la réalisation des présentes ne révèlent pas d'obstacle à la vente ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital et intérêts et accessoires, ne pourrait être remboursé à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits disposaient de procéder à la purge.

5°) - Local dit « local ERDF » : Servitude de vue

- Qu'il soit créé par le VENDEUR au profit de l'IMMEUBLE, une servitude de vue sur une partie du fond constitué de la parcelle figurant à ce jour au cadastre sous les références : Section KN, numéro 239, telle que localisée sur le plan joint en annexe (Annexe n° [*]) :

Etant ici précisé :

- que le VENDEUR est également propriétaire du futur fond servant,

constitué de la parcelle figurant à ce jour au cadastre sous les références :
Section KN, numéro 239 ;

- que la servitude ne sera établie qu'au profit des pièces de vie ;
- que les frais de cette création seront à la charge de l'ACQUEREUR, ce dernier se chargeant de mandater le géomètre à cet effet.

6°) - Permis de construire

- Qu'il soit délivré à l'ACQUEREUR, un permis de construire conforme aux règles d'urbanisme en vigueur dans la zone considérée, et permettant de réaliser l'Opération Immobilière envisagée par l'ACQUEREUR

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

L'ACQUEREUR s'engage à déposer un dossier de demande de permis de construire conforme au projet ci-dessus défini, auprès des services instructeurs de la Ville de Bordeaux, au plus tard le 30 novembre 2010.

L'ACQUEREUR s'engage à justifier du dépôt du dossier de demande de permis de construire au VENDEUR par la remise au VENDEUR d'une copie du récépissé dudit dépôt au plus tard dans les quinze (15) jours de sa notification par l'autorité compétente.

A défaut pour l'ACQUEREUR d'avoir déposé la demande de permis de construire dans le délai ci-dessus, le VENDEUR pourrait considérer, si bon lui semble, les présentes comme caduques.

Dans l'hypothèse de non-dépôt de la demande de permis de construire ou de dépôt tardif de la dite demande et afin de ne pas laisser l'ACQUEREUR dans une incertitude quant à la caducité ou non des présentes, ce dernier pourra interroger le VENDEUR par courrier recommandé avec avis de réception sur son intention de se prévaloir ou non de la caducité des présentes.

Pour se prévaloir de cette caducité, le VENDEUR alors devra impérativement notifier sa décision de caducité à l'ACQUEREUR au plus tard dans les quinze (15) jours de la de la première présentation du courrier susmentionné. A défaut, il sera réputé y avoir renoncé.

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

A cet égard, l'ACQUEREUR s'oblige, à :

- afficher réglementairement sur le terrain, le permis obtenu, dans les cinq (5) jours ouvrés de la réception de la notification de l'arrêt de permis qui lui sera faite par l'autorité compétente.

- à en faire constater l'affichage tant sur le terrain qu'en Mairie par exploit d'huissier de justice, une première fois dans les cinq (5) jours ouvrés du premier jour



de cet affichage, une deuxième fois un mois après le premier constat d'affichage, puis une troisième fois deux mois après le premier constat d'affichage,

- et à en justifier auprès du VENDEUR par la production d'une copie des seconds originaux des exploits de l'huissier mandaté par l'ACQUEREUR à ses frais à cet effet, dans les cinq (5) jours ouvrés de la réception de chacun de ces constats.

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

A défaut pour l'ACQUEREUR d'avoir procédé à l'affichage, le VENDEUR pourrait considérer, si bon lui semble, la condition suspensive de purge des recours et voirait comme réalisée. Pour se prévaloir de cette faculté, le VENDEUR devra impérativement notifier sa décision à l'ACQUEREUR au plus tard dans les quinze (15) jours de la mise en demeure qui lui sera adressée d'avoir à procéder et à justifier dudit affichage. A défaut, il sera réputé y avoir renoncé.

L'ACQUEREUR s'engage à tenir informé le VENDEUR de la suite de toute procédure ou décision de quelque nature qu'elle soit à l'encontre du permis, en lui fournissant, dans les QUINZE (15) jours de leur réception, copie de tous documents y relatifs.

7°) – Commercialisation du programme hôtelier

La présente vente est consentie et acceptée sous la condition suspensive :

- de la signature d'une promesse de Vente en Etat Futur d'Achèvement avec un tiers portant sur les biens objet du programme hôtelier
- ou de la pré-commercialisation (signature de contrats de réservation) à 70% desdits biens en cas de vente à la découpe : la signature s'entend de contrats de réservations sans condition suspensive de financement ou avec la condition suspensive de financement levée (*tous les prêts obtenus*).

L'ACQUEREUR s'oblige à en justifier auprès du VENDEUR.

Afin d'écartier tout caractère potestatif de cette condition, l'ACQUEREUR s'oblige à entreprendre les démarches nécessaires permettant une commercialisation rapide et conforme aux prix et conditions du marché des biens objet de cette condition.

A cette fin, l'ACQUEREUR s'oblige au plus tard à la date de réalisation de la condition suspensive n°6 ci-avant mentionnée :

- à conclure ou à faire conclure au moins un contrat de commercialisation (mandat) auprès d'un opérateur notoirement connu,
- à apposer ou à faire apposer sur l'IMMEUBLE un ou plusieurs panneaux d'affichage ou enseignes publicitaires informant de la réalisation de l'Opération Immobilière,
- à communiquer, directement ou indirectement, au moyen de tous autres supports habituels en la matière,



- et d'une manière générale, à agir conformément aux obligations définies ci-dessus de manière qu'il ne puisse être établi que la non réalisation de la présente condition lui est imputable.

A défaut pour l'**ACQUEREUR** de respecter ou d'imposer les obligations et engagements qui précèdent, la condition suspensive sera réputée réalisée et l'**ACQUEREUR** ne pourra pas s'en prévaloir.

En conséquence, si à la date fixée ci-dessous pour la réalisation de la présente condition suspensive (le 30 janvier 2012), l'**ACQUEREUR** justifie au **VENDEUR** qu'aucune promesse de Vente en Etat Futur d'Achèvement n'a été signée, si le programme hôtelier est un hôtel, ou que moins de 70% des biens objet du programme hôtelier ont fait l'objet d'un contrat de réservation, si le programme hôtelier est une résidence de tourisme, la présente condition suspensive sera considérée comme n'étant pas réalisée.

Cette justification sera rapportée par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** par la remise :

- de la copie du mandat de commercialisation donné,
- de la copie des comptes-rendus de commercialisation listant les démarches entreprises pour trouver un acquéreur et indiquant qu'aucun n'acquéreur n'a pu être trouvé malgré les démarches entreprises.

13.2 - Dans l'intérêt du VENDEUR et de l'ACQUEREUR :

8°) – Préemption (conditions suspensives auxquelles aucune des parties ne pourra renoncer)

- Que tous organismes ou collectivités publics ou privés et toutes personnes physiques et morales titulaires d'un droit de préemption renoncent à exercer ce droit.

Si le bénéficiaire d'un droit de préemption déclarait exercer son droit aux prix et conditions fixés aux présentes, l'**ACQUEREUR** et le **VENDEUR** reconnaissent que le présent acte serait caduc, sans indemnité de part ni d'autre.

Si le bénéficiaire d'un de ces droits de préemption décidait de faire valoir son droit, soit en discutant le prix ou les conditions de la vente, soit en exerçant son droit de préemption partiel, en application des textes ou conventions les régissant, la présente promesse deviendra caduque et les parties seront déliées, sans indemnité de part ni d'autre, de leurs engagements réciproques.

Dans ce cas, le **VENDEUR** aura alors le choix soit de retirer l'immeuble de la vente, soit de prendre les accords que bon lui semblera avec le titulaire du droit de préemption, sans que l'**ACQUEREUR** puisse discuter la décision prise par le **VENDEUR**, ni inquiéter celui-ci à ce sujet.

9°) – Engagement de la société MAMA SHELTER

- Que la société MAMA SHELTER (*Société par Actions Simplifiée au capital de 1.749.610 €*, identifiée sous le numéro SIREN 498 495 472 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS dont le siège social est situé 109 rue de Bagnolet à Paris – 75020) s'engage de manière formelle à exploiter le programme hôtelier de l'Opération

Immobilier, sous la marque « MAMA SHELTER » (telle que définie aux Annexes n° 5 et 6), à compter de l'ouverture de l'hôtel ou de la résidence de tourisme.

La présente condition suspensive devant être réalisée, sauf accord de prorogation intervenue entre les Parties, au plus tard dans les QUATRE (4) mois de la date de signature des présentes.

13.3 - Au profit du BENEFCIAIRE, devenu VENDEUR sous conditions

10°) - Versement du prix de vente - Sureté

- Qu'il soit versé ou remis par l'ACQUEREUR ou pour son compte, préalablement à la signature de l'acte authentique de vente, entre les mains du notaire désigné pour recevoir l'acte authentique :

- o une somme égale au montant de la partie du prix payable à l'acte et des frais *(sous déduction des foruls éventuellement versés à titre de dépôt de garantie -- séquestre)*

Ce versement sera fait par l'ACQUEREUR à titre de sûreté, en garantie de son engagement d'acquérir.

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

ou

- o une attestation bancaire certifiant du séquestre par l'ACQUEREUR au profit du VENDEUR, dans les termes de l'article 1956 et suivants du code civil, entre les mains de la banque émettrice de ladite attestation desdites sommes à titre de sûreté, en garantie de l'engagement d'acquérir de l'ACQUEREUR et de leur affectation irrévocable au paiement du prix et des frais.

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

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

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

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

Par ailleurs, la perfection de la vente et le transfert de propriété sont subordonnés à la signature de l'acte authentique, avec le paiement de la partie du prix payable à l'acte et des frais.

Délai de réalisation des conditions suspensives

Les conditions suspensives pour lesquelles un délai particulier n'a pas été fixé devront être réalisées au plus tard le 31 janvier 2012.

**Possibilité de renonciation aux conditions suspensives
par le bénéficiaire de celles-ci**

Chacune des personnes profitant de conditions suspensives stipulées à son seul bénéfice pourra toujours renoncer à l'une quelconque d'entre elles.

Cette renonciation devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à l'autre Partie avant la date limite ci-dessus fixée pour la signature de l'acte authentique de vente lui-même.

En cas de renonciation par l'ACQUEREUR au bénéfice de l'une de ces conditions, celle-ci sera, au fait de cette renonciation, réputée réalisée à l'égard du VENDEUR et inversement.

Non réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives

Il est expressément convenu, qu'en cas de non réalisation d'une seule des conditions suspensives ci-dessus énoncées, dans le délai imparti pour leur réalisation, sauf renonciation par le bénéficiaire de celle-ci à s'en prévaloir, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues, sans indemnité de part ni d'autre, et les parties déliées l'une comme l'autre de leurs engagements respectifs, sans qu'il soit besoin de mise en demeure ni de formalité judiciaire, le tout sans application des dispositions de l'article 1178 du Code Civil ou des présentes.

Les sommes ci-après versées en vertu des présentes, seront restituées à l'ACQUEREUR, sauf si la non réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives dans les délais impartis lui incombe. Dans cette hypothèse, le VENDEUR conserverait le montant du dépôt de garantie à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible.

Article 14 - OBLIGATIONS PARTICULIERES (si la vente se réalise)

14.1 - Obligations du BENEFCIAIRE / VENDEUR

Le VENDEUR est tenu :

- de n'effectuer aucune modification portant atteinte aux droits des acquéreurs,
- de fournir à l'acquéreur, dans le cadre de la réitération de la présente par acte authentique, les différents états conformément à la réglementation en vigueur, savoir : un état parasitaire du terrain, un état des risques naturels et technologiques, et tout autre état devenu obligatoire.

14.2 - OBLIGATIONS DU PROMETTANT/ACQUEREUR

- Paiement du prix – Exécution des conditions de la vente - il est tenu :

- de payer le prix aux époques et de la manière convenues
- d'exécuter les conditions de la vente

Article 15 - FACULTE DE SUBSTITUTION

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** rappellent que, une fois l'option levée, le présent contrat consacre une vente conditionnelle à laquelle ils consentent expressément et de façon irrévocable.

Ils précisent que la vente est soumise à la réalisation de différentes conditions suspensives, le transfert de propriété, au nom de l'autonomie de la volonté, étant toutefois conventionnellement retardé au jour de la signature de l'acte authentique.

Ils précisent en outre que la présente vente est consentie en considération de la personne de l'**ACQUEREUR** et du projet défini aux présentes ; aussi, ce dernier ne pourra consentir aucune substitution ni modifier ledit projet, sans l'accord préalable, exprès et écrit du **VENDEUR**.

Cependant, la substitution pourra avoir lieu librement au profit des sociétés suivantes :

- d'une société filiale de l'**ACQUEREUR** ou contrôlée par l'**ACQUEREUR** (au sens des dispositions des articles L.233-1 et suivants du code de commerce) ;

- ou d'une société filiale de la société VINCI CONSTRUCTION FRANCE ou contrôlée par la société VINCI CONSTRUCTION FRANCE (Société par Actions Simplifiée au capital de 73 510.500 €, identifiée au numéro SIREN 380 448 944 et immatriculée au RCS de Nanterre, dont le siège social est situé 61 rue Jules Quentin à Nanterre - 92000) (au sens des dispositions des articles L.233-1 et suivants du code de commerce) ;

- ou d'une société filiale de la société VINCI ou contrôlée par la société VINCI (Société Anonyme au capital de 841 461 220 €, identifiée au numéro SIREN 552 037 806 et immatriculée au RCS de Nanterre, dont le siège social est situé 1 cours Ferdinand de Lesseps à Rueil-Malmaison - 92500) (au sens des dispositions des articles L.233-1 et suivants du code de commerce) ;

La substitution devra être notifiée au **VENDEUR** soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par exploit d'huissier préalablement à la levée d'option.

Dans tous les cas, l'**ACQUEREUR** restera tenu de toutes les obligations résultant des présentes, solidairement avec la personne qu'il se sera substitué, jusqu'à la réalisation de la vente. Les conséquences de la substitution seront à la charge du **VENDEUR** et de son substitué.

L'**ACQUEREUR** d'origine lera son affaire personnelle avec son substitué du remboursement de l'intégralité des sommes éventuellement par lui versées en exécution des présentes ; il ne pourra réclamer aucune restitution au **VENDEUR** en conséquence des substitutions éventuelles.

La substitution n'emportera pas novation.

Article 16 - DISPOSITIONS DIVERSES

16.1 - Déclarations fiscales -- plus-values



Le VENDEUR n'est pas soumis à la réglementation relative aux plus-values immobilières.

16.2 - Impôt sur la mutation.

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

- Que le terrain acquis est destiné par lui à la construction d'un ensemble immobilier couvrant avec toutes ses dépendances, l'intégralité de l'assiette foncière de l'opération.
- Qu'il déclare savoir que l'engagement de construire doit normalement être réalisé dans un délai de quatre ans à compter de ce jour.
- Que par suite des dispositions de l'article sus-visé, il sollicite l'exonération de la taxe de publicité foncière.

16.2 - Mandats

Les parties, agissant dans un intérêt commun, mandatent expressément le ou les notaires ci-après nommés à l'effet de prêter leur concours à la présente vente.

En conséquence, le notaire du VENDEUR est mandaté à l'effet notamment :

- de procéder à toutes notifications auprès de toutes administrations en vue de purger tous droits de préemption et de signer en leur nom les documents administratifs nécessaires,
- de solliciter auprès de toutes personnes et administrations, les documents et pièces préalables nécessaires à la rédaction de l'acte authentique

Le VENDEUR déclare que les superficies ci-dessus mentionnées sont données à titre de simple information à l'usage exclusif de l'administration ou de tout titulaire d'un droit de préemption, sans qu'il soit tenu de l'exactitude de ces mentions de superficie envers l'ACQUEREUR, ce que ce dernier accepte et se tient pour valablement signifié.

Par ailleurs, la présente convention vaut mandat pour l'ACQUEREUR :

- de déposer toute demande d'autorisation et notamment toute demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables,
- de réaliser à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sols, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, le tout à la charge pour l'ACQUEREUR de remettre le bien en état à ses frais en cas de non réalisation des présentes.

16.3 - Affirmation de sincérité

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que la présente vente exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

16.4 - Election de domicile

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges et/ou demeure respectives.



16.5 - Frais

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

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

Toutefois, par dérogation avec ce qui est stipulé ci-dessus, le coût des pièces ci-après énoncées restent à la charge exclusive du VENDEUR :

- Etat Parasitaire
- Constat Amiante
- Diagnostic de Performance énergétique
- Diagnostic Gaz
- Diagnostic Electricité
- Etat des risques naturels et technologiques

FAIT EN TROIS EXEMPLAIRES sur TRENTE SEPT PAGES, hors annexes,

A BORDEAUX

L'AN DEUX MILLE DIX

LE PROMETTANT

(Bon pour engagement d'achat)

ADINA SUB-QUEST
4, rue Ferdinand de Lassalle - BP 60205
33097 Bordeaux cedex 09
Tél: 03 56 15 83 51 - Fax: 03 56 15 87 10
SIREN: 312 000 000 - SIRET: 312 000 000 000 000
N° 87 356 503 A - 15/06/2010

LE BENEFICIAIRE

*(Bon pour acceptation de
ladite convention, sans que
cela vaille engagement de
vendre)*

LA LISTE DES ANNEXES A LA PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT
DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SITUE 21 RUE POQUELIN MOLIERE

- 1 - Pouvoir signataire ADIM
- 2 - Pouvoir HM
- 3 - Cahier des charges de la consultation
- 4 - Accord de confidentialité
- 5 - Plans des niveaux programme hôtelier (format A3)
- 6 - Présentation Mamashelter
- 7 - Engagement Mamashelter
- 8 - Typologie des logements + plans en A3
- 9 - Notes HQE
- 10 - Salubrité
- 11 - Numérotage
- 12 - Etats parasitaires
- 13 - DIAG amiante
- 14 - DIAG performance énergétique
- 15 - Etat installation gaz
- 16 - Etat installation électrique
- 17 - Synthèse des DIAGS
- 18 - Etat risques naturels et technos
- 19 - Courrier DREAL tour aérofrigorifère
- 20 - Modèle garantie paiement du prix
- 21 - Modèle caution bancaire
- 22 - Convention Ville de Bordeaux / orange
- 23 - Convention Ville Bouygues
- 24 - TF 2008

L'ensemble de ces annexes est consultable au service du conseil municipal