

MINUTE

1940127



02/2021

des 23 janvier, 08, 15 février 2021

Acquisition à titre gratuit par

Bordeaux Métropole auprès de

la Commune de Mérignac

MÉRIGNAC - 25 Avenue des Favechols de l'Église de Vassignac

DOCUMENT HYPOTHECAIRE NORMALISE

PREMIERE PARTIE

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
ET LES VINGT NEUF JANVIER, HUIT ET QUINZE FEVRIER

PARDEVANT NOUS, Monsieur Alain ANZIANI, Président de
BORDEAUX METROPOLE, a été dressé le présent :

ACTE DE CESSION EN LA FORME ADMINISTRATIVE

PARTIES A L'ACTE

CEDANT

LA COMMUNE DE MERIGNAC, Collectivité Territoriale,
personne morale de droit public, située dans le département de la Gironde
numéro de SIREN : 213 302 813, dont le siège est à MERIGNAC, Hôtel de
Ville 60 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny,

AA

PH

TR

CESSIONNAIRE

BORDEAUX METROPOLE, Etablissement Public de Coopération Intercommunale à fiscalité propre relevant de la catégorie des métropoles, par transformation de la Communauté Urbaine de Bordeaux, créée en vertu de la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 et du Décret n° 2014-1599 du 23 décembre 2014, ayant son siège Esplanade Charles de Gaulle 33076 BORDEAUX, identifiée sous le numéro SIREN : 243 300 316 (anciennement dénommée COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, Etablissement Public Administratif créé par la loi N° 66.1069 du 31 décembre 1966 et les décrets des 11 septembre et 27 novembre 1967, devenu Etablissement de Coopération Intercommunale conformément à la loi n° 92.125 du 6 février 1992, dont le siège est à BORDEAUX, Esplanade Charles de Gaulle, numéro de SIREN : 243 300 316).

EXPOSE

Bordeaux Métropole est compétente de plein droit, depuis sa création le 1^{er} janvier 2015, en matière de « Construction, aménagement, entretien et fonctionnement d'équipements culturels, socioculturels, socioéducatifs et sportifs d'intérêt métropolitain » en application l'article 43 de la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) aujourd'hui codifié à l'article L.5217-2 DU Code général des collectivités territoriales (CGCT).

Par délibération n°2016-717 du 02 décembre 2016, reçu en Préfecture de la Gironde le 06 décembre 2016, Bordeaux Métropole a défini l'intérêt métropolitain et a arrêté la liste des équipements concernés et en particulier la création d'un stade nautique sur le territoire de Mérignac. Un exemplaire de ladite délibération est annexé aux présentes après mention.

Par délibération n° 2018-158 du 05 novembre 2018, reçu en Préfecture de la Gironde le 07 novembre 2018, le Conseil municipal de Mérignac a défini les rôles ainsi que les rapports entre Bordeaux Métropole et la Commune de Mérignac au travers d'une convention de groupement, dont Bordeaux Métropole sera le coordonnateur ainsi que d'une convention patrimoniale et financière. Un exemplaire de ladite délibération est annexé aux présentes après mention.

AA

PA. JT

DESIGNATION

Sur la Commune de MERIGNAC (Gironde), deux parcelles de terrain cadastrées section

BH n° 112, 25 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, d'une contenance de 2ha 00a 00ca.

BH n° 113, 25 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, d'une contenance de 0ha 01a 07ca.

Soit une contenance totale de 2ha 01a 07ca.

Il est précisé que la parcelle BH n° 112 supporte des bâtiments qui concernent des vestiaires, bureaux, club house du tennis ainsi que des logements.

Il est ici stipulé que les biens, objet des présentes, sont concernés par la construction d'un stade nautique métropolitain.

Description : Le CESSIONNAIRE déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le CEDANT d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

Quotité des droits concernés : Le bien vendu appartient au CEDANT seul en pleine propriété.

ANALYSE DU DOCUMENT D'ARPENTAGE

Les parcelles BH n° 112 et 113 ci-dessus désignées proviennent de la parcelle BH n° 107, 25 avenue Maréchal de Lattre de Tassigny, d'une contenance de 6ha 84a 54ca qui a été divisée en trois parcelles après arpentage :

BH n° 112 présentement cédée,

BH n° 113 présentement cédée,

BH n° 111 d'une contenance de 4ha 88a 42ca, restant la propriété de la Commune de Mérignac.

Aux termes d'un Document d'Arpentage dressé par ADN, et vérifié et numéroté par F. OTTERNAUD, géomètre cadastre DGFIP, le 27 mars 2019 sous le numéro 8599 U. Un exemplaire de ce document est annexé aux présentes après mention.

AA

PH

FF

Ce document d'arpentage sera annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre et qui sera déposé au service de la publicité foncière compétent avec la copie authentique de la vente destinée à être publiée. Bordeaux Métropole requiert la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatées sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

BORNAGE

Un plan de division et de bornage a été établi le 18 avril 2019 par ADN Géomètres-Experts, 18 Place Charles de Gaulle – 33700 Mérignac sur la Commune de Mérignac. Ledit document est annexé aux présentes après mention.

DECLARATION SUR L'EFFET RELATIF

Bordeaux 1 : Antérieur au 1^{er} janvier 1956.

Il est ici précisé que les parcelles n'ont pas fait l'objet d'un déclassement en vertu de l'article L.3112.1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P).

PROPRIETE - JOUISSANCE

TRANSFERT DE PROPRIETE : Le CESSIONNAIRE aura la propriété de l'immeuble vendu à compter de ce jour, il en supportera les risques à compter du même jour.

ENTREE EN JOUISSANCE : le CESSIONNAIRE aura la jouissance de l'immeuble vendu à compter de ce jour. Ledit bien étant libre de toute location ou occupation.

PRIX

La présente cession est consentie et acceptée à titre **gratuit**.

PUBLICITE FONCIERE

Une expédition des présentes sera publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX **1**.

AA

PH

TT

DECLARATIONS FISCALES

- 1) Les parties déclarent que le présent acte est exonéré de tous droits et taxes au profit du Trésor, conformément à l'article 1042 modifié du Code Général des Impôts. Elle est donc exonérée de droits d'enregistrement, de taxe de publicité foncière et de contribution de sécurité immobilière conformément à la communication du bureau JF -1B en date du 28 mars 2017.
- 2) Le CEDANT, ès qualités, déclare que le bien présentement cédé est libre de toutes les inscriptions de privilèges ou hypothèques de quelque nature que ce soit.
- 3) Les parties, ès qualités, déclarent en outre que le bien immobilier objet des présentes, est évalué à la somme d'**UN MILLION D'EUROS (1 000 000 €) soit 49,73 € le m².**

FIN DE LA PREMIERE PARTIE

AA

PH

V

DEUXIEME PARTIE

PRESENCE OU REPRESENTATION DES PARTIES

I - LA COMMUNE DE MERIGNAC : dénommée dans le corps de l'acte sous le vocable "le CEDANT", est représentée par :

Monsieur Thierry TRIJOLET, agissant en sa qualité de 1^{er} Maire Adjoint de la Commune de MERIGNAC, ici présent,

En exécution d'une délibération de délégation de signature de Monsieur le maire de Mérignac en date du 05 octobre 2020 reçue en Préfecture de la Gironde le 06 octobre 2020.

Et en exécution d'une délibération du Conseil Municipal de la COMMUNE DE MERIGNAC en date du 10 février 2020 reçue à la Préfecture de la Gironde le 12 février 2020 dont une expédition est demeurée ci-annexée après mention.

II - BORDEAUX METROPOLE : dénommée dans le corps de l'acte sous le vocable "le CESSIONNAIRE", est représentée par :

Monsieur Pierre HURMIC, agissant en sa qualité de 1^{er} Vice-Président de BORDEAUX METROPOLE conformément à l'article L 1311-13 2^{ème} alinéa du Code Général des Collectivités Territoriales, ici présent,

Et en exécution d'une délibération du Conseil de Bordeaux Métropole en date du 14 février 2020, reçu à la Préfecture de la Gironde le 17 février 2020 dont une expédition est demeurée ci-annexée.

DECLARATION SUR LES SERVITUDES

Sans que cette déclaration puisse modifier la clause de non garantie des servitudes figurant sous le paragraphe à CHARGES ET CONDITIONS, le vendeur déclare à titre de simple renseignement que personnellement il n'en a créé aucune sur ledit immeuble et qu'il n'est pas à sa connaissance qu'il en existe d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, des titres de propriété et des énonciations des présentes.

ANNEXES

Vont demeurer ci-joints et annexés à la minute après mention, les documents suivants :

- Une délibération du Conseil de Bordeaux Métropole du 14 février 2020.
- Une délibération du Conseil de Bordeaux Métropole du 02 décembre 2016.

DA

PH

TT

- Une délibération du Conseil Municipal de la Commune de Mérignac du 05 octobre 2020.
- Une délibération du Conseil Municipal de la Commune de Mérignac du 10 février 2020.
- Une délibération du Conseil Municipal de la Commune de Mérignac du 05 novembre 2018.
- Un état des risques et pollutions en date du 02 juin 2020.
- Une fiche PLU sur la parcelle mère en date du 02 juin 2020.
- Un état Géorisques en date du 02 juin 2020.
- Trois états parasitaires en date des 2, 16 septembre et 23 novembre 2020.
- Un rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante en date du 21 janvier 2019.
- Un constat de risque d'exposition au plomb en date du 21 janvier 2019.
- Un diagnostic de performance énergétique en date du 03 septembre 2020.
- Un état de l'installation intérieure d'électricité en date du 03 septembre 2020.
- Un état de l'installation intérieure de gaz en date du 03 septembre 2020.
- Un état de repérage d'amiante et d'HAP et son analyse.
- Un document d'arpentage n° 8599 U.
- Un plan de division et de bornage du 18 avril 2019.
- Deux plans d'exposition au bruit (PEB) du 02 juin 2020.
- Un exemplaire du plan parcellaire et de situation.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens immobiliers présentement cédés appartiennent à la Commune de MERIGNAC pour en avoir eu la possession paisible, publique, non équivoque, non interrompue et à titre de propriétaire antérieurement au 1^{er} janvier 1956.

Domaine Public.

Il est ici précisé que les parcelles n'ont pas fait l'objet d'un déclassement en vertu de l'article L.3112.1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P).


DISPENSE D'ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Le CESSIONNAIRE déclare dispenser le CEDANT de lui fournir toute origine de propriété antérieure à la cession objet des présentes, et vouloir s'en référer le cas échéant à celle mentionnée dans l'acte sus analysé.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

La présente aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption

AA
PM



institué par les articles L 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le titulaire du droit de préemption étant le **CEDANT**.

CONDITIONS PARTICULIERES

Il est ici précisé qu'une fiche d'information PLU sur la parcelle mère, objet des présentes, est annexée aux présentes après mention. Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir été informé de la teneur des prescriptions et du respect des servitudes d'utilité publique qui sont mentionnées en ce document au caractère informatif.

CHARGES ET CONDITIONS

I – OBLIGATIONS DU CEDANT

ETAT DE L'IMMEUBLE – GARANTIE : L'immeuble est vendu dans son état actuel, sans garantie de la contenance indiquée, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième devant faire le profit ou la perte du **CESSIONNAIRE**. Toutefois, conformément à l'Arrêté Préfectoral en date du 12 février 2001, le **CEDANT** a produit au **CESSIONNAIRE** trois certificats décrivant l'état de l'immeuble au niveau de tous les parasites du bois.

Ces documents ont été délivrés par le DEKRA, Parc Kennedy – 1 avenue Neil Armstrong – Bâtiment C à MERIGNAC 33700, respectivement les 02, 16 septembre et 23 novembre 2020. Une copie desdits états va demeurer annexée aux présentes.

Le **CESSIONNAIRE déclare avoir parfaite connaissance desdits états parasitaire et en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le cédant.**

VICES CACHES : Le **CEDANT** ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol.

GARANTIE D'EVICITION : Le **CEDANT** sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit. Il s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble vendu.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS : Le Département de la Gironde a fait l'objet d'un dossier départemental des risques majeurs (DDRM) listant les communes à risques et d'un arrêté préfectoral en date du 23 juillet 2019.

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, le **CEDANT** a fourni au **CESSIONNAIRE** un état des risques et pollutions en date du 02 juin 2020.

AA

PH

AT

Les parties sont informées que le bien immobilier objet des présentes se situe en zone de sismicité 2 et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L 111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Le CESSIONNAIRE déclare avoir parfaite connaissance de l'état des risques et pollutions et en faire son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

DECLARATION DE SINISTRE : Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'Environnement, le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturels ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des Assurances.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A L'AMIANTE

LE CEDANT déclare :

- que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R.1334-14 et suivants du Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il est précisé que ce rapport a été établi par ATLANTIC CONTROLE, 50 rue Chapelet à BIARRITZ 64200, le 21 janvier 2019.

Le CESSIONNAIRE déclare avoir parfaite connaissance de ce rapport et s'oblige à en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le CEDANT ni réduction de prix.

REGLEMENTATION RELATIVE AU SATURNISME :

Le CEDANT déclare que le BIEN objet des présentes entre dans le champ d'application de l'article L.1334-6 du Code de la santé publique imposant la production d'un constat de risque d'exposition au plomb lors de la vente d'un immeuble à usage d'habitation.

Un constat de risque d'exposition au plomb établi par ATLANTIC CONTROLE, 50 rue Chapelet à BIARRITZ 64200, le 21 janvier 2019 est demeuré ci-annexé aux présentes.

Il est mentionné dans ledit constat qu'aucun revêtement contenant du plomb n'a été mis en évidence.

Par ailleurs, le CEDANT déclare qu'à sa connaissance, aucun occupant du BIEN n'a été atteint de saturnisme. Il déclare en outre n'avoir reçu aucune notification de la part du Préfet du département tendant à l'établissement d'un diagnostic de l'immeuble objet des présentes en vue de déterminer la présence

MA

PN

T

de revêtement contenant du plomb, aucune invitation à prendre des mesures appropriées afin de réduire le risque d'exposition au plomb ni aucune notification d'intention de faire exécuter les travaux nécessaires à la suppression de ce risque.

Le CESSIONNAIRE reconnaît avoir été informé des dispositions des articles L.1334-5 à L.1334-13, et R.1334-10 à R1334-12 du Code de la santé publique, au regard notamment de l'information des occupants de l'immeuble et de l'information des services préfectoraux en cas de risque d'accessibilité au plomb.

Le CESSIONNAIRE déclare avoir parfaite connaissance de ce rapport et s'oblige à en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le vendeur ni réduction de prix.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE :

Conformément aux dispositions de l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'Habitation relatives à la sécurité des installations intérieures d'électricité, le CEDANT a fourni au CESSIONNAIRE un état de l'installation intérieure d'électricité établi par DEKRA, Parc Kennedy – 1 avenue Neil Armstrong – Bâtiment C à MERIGNAC 33700, le 03 septembre 2020. Il demeurera annexé aux présentes après mention.

Il est mentionné que l'installation intérieure d'électricité comporte des anomalies pour lesquelles il est recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent.

Le CESSIONNAIRE déclare avoir parfaite connaissance dudit état et en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le CEDANT.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ :

Conformément aux dispositions de l'article L.134-6 du Code de la Construction et de l'Habitation relatives à la sécurité des installations intérieures de gaz, le CEDANT a fourni au CESSIONNAIRE un état de l'installation intérieure de gaz établi par DEKRA, Parc Kennedy – 1 avenue Neil Armstrong – Bâtiment C à MERIGNAC 33700, le 03 septembre 2020. Il demeurera annexé aux présentes après mention.

Il est ici précisé que l'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement.

Le CESSIONNAIRE déclare avoir parfaite connaissance dudit état et en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre le CEDANT.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le CEDANT et le CESSIONNAIRE reconnaissent avoir été informés

AA
PH JT

de ce que les articles L.134-1 à L. 134-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (instaurés par la Loi n° 2004-1643 du 09 décembre 2004) prévoient l'obligation pour le CEDANT de fournir au CESSIONNAIRE un diagnostic de performance énergétique.

Ledit diagnostic a une valeur purement informative et doit être annexé à toute promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Un diagnostic de performance énergétique a été établi par DEKRA Industriel S.A.S., Agence Sud-Ouest, 85 rue de la Morandière à Le Haillan 33185, le 04 septembre 2020. Il demeurera annexé aux présentes après mention.

Le cessionnaire déclare avoir parfaite connaissance dudit état et en faire son affaire personnelle sans recours contre le cédant.

REPERAGE AMIANTE ET HAP

Conformément aux dispositions des articles L.4511 et L.4531 et suivants du Code du Travail, L.541-2, R.541-8 à R.541-10 du Code de l'Environnement et du décret 2012-639 du 04 mai 2012 modifiant le Code du Travail relative au repérage et à l'identification de l'amiante et des Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques dans les enrobés préalablement à la réalisation de travaux sur les voiries, le CEDANT a fourni au CESSIONNAIRE un état de repérage d'amiante et d'Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP) dans les enrobés établi par GINGER CEBTP, agence de Bordeaux – Domaine de Pelus, 19 Avenue Pythagore à MERIGNAC 33700 le 08 janvier 2019.

MERULES

L'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par la présence de mérules au sens des articles L.133-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence d'un tel champignon dans l'immeuble.

A toutes fins utiles, le CEDANT a rappelé au CESSIONNAIRE l'obligation incombant à l'occupant ou à défaut au propriétaire de l'immeuble de déclarer la présence de mérules en mairie en vertu de l'article L.133-7 précité.

A titre d'information complémentaire, sont ici rappelées les principales caractéristiques et conséquences de la présence de mérules dans un immeuble bâti :

« La mérule est un champignon qui s'attaque au bois. Elle se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide. Son aspect dépend de son environnement, elle présente généralement un aspect blanc et cotonneux dans l'obscurité mais en présence de lumière sa

DA
PH VT

consistance augmente et sa couleur vire au marron.

Les bâtiments infectés présentent notamment des traces d'humidité et de moisissure et les éléments en bois présentent des déformations et s'effritent. »

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

OBLIGATION D'INSTALLATION DE DETECTEURS DE FUMEE :

Il est ici rappelé, que depuis le 08 mars 2015, tout propriétaire d'un local d'habitation a l'obligation d'installer des détecteurs de fumée normalisés.

Le détecteur de fumée doit être muni du marquage CE et être conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

LE CEDANT informe le cessionnaire que le bien vendu n'est pas équipé d'un tel dispositif.

Le CESSIONNAIRE déclare avoir pris connaissance de cet état de fait dès avant ce jour. Il s'oblige à porter celui-ci à la connaissance de ses ayants-droits, ayants-cause, et à la connaissance des occupants, locataires de ce bien, et plus généralement à la connaissance de tous intervenants.

Le CESSIONNAIRE s'oblige à procéder à toutes mesures de mises aux normes nécessaires, et à se conformer à toutes règles légales ou réglementaires en pareille matière.

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

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

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

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

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

L'activité volumique du radon (ou concentration du radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

AA
PH AT

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

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

LE CESSIONNAIRE est informé que la Commune de MERIGNAC sur laquelle est situé le BIEN objet des présentes est située en zone de catégorie 1.

GEORISQUES : Le CEDANT a produit au CESSIONNAIRE un état GEORISQUES en date du 02 juin 2020. Un exemplaire dudit état est annexé aux présentes après mention.

Le CESSIONNAIRE déclare avoir parfaite connaissance de l'état GEORISQUES et en faire son affaire personnelle sans recours contre le CEDANT.

PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB)

- Les zones A et B sont considérées comme des zones de bruit fort. A l'intérieur de ces zones, seuls sont autorisés les constructions à usage d'habitation et les équipements publics ou collectifs liés à l'activité aéronautique, les logements de fonction et les constructions nécessaires à l'activité agricole.

- La zone C est considérée comme la zone de bruit modéré. A l'intérieur de cette zone, les constructions individuelles sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur urbanisé, desservi par des

équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil de ce secteur.

- Dans les zones A, B et C, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée et la reconstruction des constructions existantes sont admises à condition qu'elles n'impliquent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants.

AA
PH JT

- Dans la zone D, toutes les constructions sont autorisées, mais doivent être insonorisées. Les frais d'insonorisation sont à la charge du propriétaire.

Conformément aux dispositions de l'article L112-11 du Code de l'Urbanisme et du nouvel article L126-23 du Code de la Construction et de l'Habitation, le CESSIONNAIRE reconnaît avoir été informé :

- Que le bien objet des présentes ne se situe pas dans une zone de Bruit des aérodromes ainsi qu'il résulte des deux plans d'exposition au bruit (PEB) demeurés ci-annexés aux présentes après mention.

- Que la cartographie des zones d'exposition au bruit des aérodromes est consultable sur les sites suivants :

* <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb> !

* https://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=PEB_Metropole_I&service=DGAC

- Qu'il est possible de consulter le plan d'exposition au bruit à la Mairie de Mérignac.

ENVIRONNEMENT :

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

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

Si le vendeur est l'exploitant, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'Environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

« Sans préjudice de l'article L514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du

AA
PH

même article L 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une déduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, 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 à l'élimination des déchets (Article L.541-1 2° du Code de l'Environnement).

A cet égard le CEDANT déclare :

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, polychloroterphényles 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 susvisée, en sa qualité de "détenteur", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

AA
PH

– 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.

ASSAINISSEMENT

Le CEDANT déclare que le bien immobilier vendu est raccordé au réseau public d'assainissement mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur.

Le CEDANT déclare ne pas avoir fait réaliser de contrôle de cette installation.

Le CESSIONNAIRE, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que les services communaux ou le concessionnaire du réseau peuvent contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement, faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, ceux-ci peuvent, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais du propriétaire aux travaux indispensables.

Il est en outre, précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur la voie publique et les fonds voisins.


Le CESSIONNAIRE déclare avoir pris connaissance de ce qui précède, et s'oblige à faire son affaire personnelle de la mise en conformité de cette installation, conformément à la réglementation en vigueur.

OUVRAGE DE TRANSFORMATION ELECTRIQUE

Le CEDANT déclare qu'il n'existe pas sur l'emprise des biens vendus, d'ouvrage de transformation électrique.

Les parties reconnaissent avoir été informées de l'importance de cette déclaration, au regard de la législation et de la réglementation relatives aux ouvrages de transformation électrique contenant des PolyChloroBiphényles ou des PolyChloroTerphényles (par abréviation PCB et PCT).

Elles reconnaissent avoir été informées que les PolyChloroBiphényles et les PolyChloroTerphényles (par abréviation PCB et PCT), constituent des matières estimées toxiques et persistantes, et reconnaissent avoir été averties des dispositions des articles R.543-20, R.543-21, R.543-25, R.543-33 et R.543-41 du Code de l'environnement.

AA
PH 

MINES

Il résulte de l'article L154-2 du nouveau Code Minier :

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

A défaut de cette information, l'acheteur 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 vente.

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

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

Il résulte de l'article L155-4 du nouveau Code Minier :

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

Il résulte de l'article L155-5 du nouveau Code Minier :

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

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

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

BA
PH. Π

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

LE CEDANT informe LE CESSIONNAIRE qu'un diagnostic d'archéologie préventive peut-être demandé par le préfet sur LE BIEN objet du présent acte et que ceci peut avoir des conséquences sur les délais et les coûts de construction.

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

LE CESSIONNAIRE reconnaît avoir été informé par le CEDANT des dispositions des articles L.541-1 et suivants du Code du patrimoine relatives au régime de propriété du patrimoine archéologique qui prévoient :

En ce qui concerne les biens archéologiques immobiliers :

- que par exception à l'article 552 du Code Civil, les biens archéologiques immobiliers qui pourraient éventuellement être découverts sur son terrain appartiendraient à l'ETAT dès leur mise à jour à la suite d'opérations de fouilles archéologiques ou en cas de découverte fortuite ;
- que l'ETAT versera au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien ;
- que si le bien est découvert fortuitement et qu'il donne lieu à une exploitation, l'exploitant devra verser à l'inventeur une indemnité forfaitaire ou, à défaut, intéresser ce dernier au résultat de l'exploitation du bien.
- L'indemnité forfaitaire et l'intéressement étant calculés en relation avec l'intérêt archéologique de la découverte.

En ce qui concerne les biens archéologiques mobiliers :

- que par exception aux articles 552 et 716 du Code Civil, les biens archéologiques mobiliers qui pourraient éventuellement être découverts sur son terrain appartiendraient à l'ETAT dès leur mise au jour à la suite

d'opérations de fouilles archéologiques ou en cas de découverte fortuite, à compter de la reconnaissance de l'intérêt scientifique justifiant leur conservation :

- que si les biens archéologiques mobiliers mis au jour constituent un ensemble cohérent dont l'intérêt scientifique justifie la conservation dans son intégrité, l'autorité administrative en fera sa reconnaissance et la notifiera au propriétaire ;
- que toute aliénation à titre onéreux ou gratuit d'un bien archéologique mobilier ou d'un ensemble, ainsi que toute division par lot ou pièce d'un tel ensemble, est soumise à déclaration préalable auprès des services de l'ETAT chargés de l'archéologie.

PROXIMITE D'ACTIVITES COMMERCIALES – INDUSTRIELLES – ARTISANALES – AGRICOLES

Le CESSIONNAIRE reconnaît avoir été informé des dispositions de

MA
PM
TE

l'article L. 112-16 du Code de la Construction et de l'Habitation, aux termes desquelles les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités à proximité, de types commerciales, industrielles, artisanales ou agricoles, n'entraînent pas droit à réparation lorsque notamment l'acte authentique constatant l'aliénation a été établi postérieurement à l'existence des activités occasionnant lesdites nuisances ; dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

CONTRAT D'AFFICHAGE

LE CEDANT déclare qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre LE BIEN objet des présentes.

II - OBLIGATIONS DU CESSIONNAIRE

EXECUTION DES CONDITIONS DE LA VENTE : Il est tenu d'exécuter les conditions de la vente.

SERVITUDES : Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'immeuble vendu le tout à ses risques et périls sans recours contre le CEDANT, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en avait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

IMPOTS ET CHARGES : Le CESSIONNAIRE supportera à compter du jour de l'entrée en jouissance les impôts, contributions et autres charges auxquels l'immeuble vendu est assujéti.

A cet égard, les parties se régleront directement entre elles tout prorata.

FRAIS ET ACCESSOIRES : Le CESSIONNAIRE paiera tous les frais, droits et honoraires du présent acte.

DECLARATIONS

Le CEDANT déclare que le bien présentement cédé est libre de toutes inscriptions de privilèges ou d'hypothèques de quelque nature que ce soit.

TITRES

En dehors du présent acte, le CESSIONNAIRE ne pourra exiger la remise d'aucun titre de propriété. Toutefois, il demeure subrogé dans tous les droits du CEDANT pour se faire délivrer tous documents divers relatifs au bien cédé à ses frais.

MA
FR

TV

FORCE PROBANTE

A toutes fins utiles, les parties sont informées de l'article 1379 du Code Civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

POUVOIRS POUR LA PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, d'urbanisme et autres, les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout représentant de Bordeaux Métropole dûment habilité, à l'effet d'établir et signer tous actes rectificatifs ou complémentaires des présentes en vue de mettre celles-ci en concordance avec les règles régissant la publicité foncière, notamment en ce qui concerne l'état civil des parties, la désignation et l'origine de propriété.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile, savoir :

- Monsieur Thierry TRIJOLET, ès qualités, en l'Hôtel de Ville de MERIGNAC, 60 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny à MERIGNAC.
- Monsieur Pierre HURMIC, ès qualités, en l'Hôtel de BORDEAUX METROPOLE, Esplanade Charles de Gaulle à BORDEAUX.

DONT ACTE ECRIT SUR VINGT ET UNE PAGES

Fait et passé à BORDEAUX

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN

Les VINGT NEUF JANVIER, HUIT ET QUINZE FEVRIER

Et après lecture faite, les parties ont signé avec NOUS, Alain ANZIANI,
Président de BORDEAUX METROPOLE, cet acte comprenant :

- mot(s) nul(s), rayé(s) ()
- ligne(s) nulle(s), rayée(s) ()
- renvois ()
- chiffre(s) nul(s), rayé(s) ()



Alain Anziani

AA
PH