



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 24/11/2009

Reçu en Préfecture le :
CERTIFIE EXACT,

Séance du lundi 23 novembre 2009
D - 20090629

Aujourd'hui Lundi 23 novembre Deux mil neuf, 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

(Sauf de 19h10 à 19h25 M. Hugues MARTIN)

Etaient Présents :

M. Hugues MARTIN, Mme Anne BREZILLON, M. Didier CAZABONNE, M. Jean Louis DAVID, Mme Brigitte COLLET, M. Stéphan DELAUX (*présent jusqu'à 18h10*), M. Dominique DUCASSOU, M. Michel DUCHENE, Mme Véronique FAYET, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Muriel PARCELIER, M. Alain MOGA, Mme Arielle PIAZZA, M. Josy REIFFERS (*absent à partir de 17h45*), Mme Elizabeth TOUTON, M. Fabien ROBERT, Mme Anne WALRYCK, Mme Laurence DESSERTINE, M. Jean Marc GAUZERE, Mme Chantal BOURRAGUE, M. Joël SOLARI, M. Charles CAZENAVE, M. Alain DUPOUY, Mme Ana Marie TORRES, M. Jean-Pierre GUYOMARCH, Mme Mariette LABORDE, M. Jean-Michel GAUTE, Mme Marie-Françoise LIRE, M. Jean-François BERTHOU, Mme Nicole SAINT ORICE, M. Nicolas BRUGERE, M. Maxime SIBE, M. Guy ACCOCEBERRY, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Charles PALAU, Mme Chafika SAIOD, M. Yohan DAVID, Mme Alexandra SIARRI, Mme Wanda LAURENT, Mme Paola PLANTIER (*absente à partir de 17h55*), Mlle Laetitia JARTY, M. Jacques RESPAUD, M. Jean-Michel PEREZ, Mme Martine DIEZ, Mme Béatrice DESAIGUES (*absente à partir de 17h30*), Mme Emmanuelle AJON (*absente à partir de 17h30*), M. Matthieu ROUYEYRE (*absent à partir de 16h30*), M. Pierre HURMIC, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, M. Vincent MAURIN, Mme Natalie VICTOR-RETALI,

Excusés :

Mme Anne Marie CAZALET, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Sonia DUBOURG -LAVROFF, M. Jean Charles BRON, Mme Sylvie CAZES-REGIMBEAU, Mme Constance MOLLAT, M. Ludovic BOUSQUET, Mme Sarah BROMBERG,

Réalisation du programme de l'îlot E d'Armagnac. Avenant à la promesse synallagmatique de vente établie avec la sccv 'ING les terrasses d'armagnac'. Décision. Autorisation.

Mme Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Par délibération N° 20080654 du 22/12/2008, vous avez autorisé Monsieur le Maire ou son représentant à signer une promesse de vente d'un terrain de 5 186 m² (cadastré BW-308, BW-274 et BW-313) situé au sein du Programme d'Aménagement d'Ensemble d'Armagnac (îlot E), avec la société ING Real Estate Development France, et ce à l'issue d'une consultation de promoteurs-concepteurs pour laquelle elle a été désignée lauréate.

Le permis de construire nécessaire à la réalisation de cette opération a été délivré le 23 juin 2009.

Une promesse synallagmatique de vente a donc été signée le 23 mars 2009 entre la Ville de Bordeaux et la SCCV « ING Les Terrasses d'Armagnac », société civile de construction vente créée par ING pour la réalisation de l'opération. Elle stipulait notamment dans les articles relatifs aux conditions suspensives, que dans le cas où le coût des travaux de dépollution et des travaux spécifiques confortatifs serait supérieur au montant global de 200 000 euros HT, les conditions suspensives seraient considérées comme n'étant pas réalisées à condition que la SCCV ING Les Terrasses d'Armagnac s'en prévale dans les délais impartis. Il est également indiqué au même article, que si aucun accord n'est intervenu entre les parties avant le 1er décembre 2009, la Promesse de Vente sera caduque.

Le 24 septembre 2009, la SCCV « ING Les Terrasses d'Armagnac » a adressé un courrier à la Ville indiquant ne pas lever la condition suspensive relative à la dépollution du site, tout en indiquant sa volonté de poursuivre la réalisation du projet, compte tenu du résultat de certains sondages complémentaires qui pourraient nécessiter une intervention curative.

La Ville de Bordeaux a donc sollicité la Communauté Urbaine, maître d'ouvrage du Programme d'Aménagement d'Ensemble de l'îlot d'Armagnac, afin qu'une méthodologie d'intervention puisse être mise en œuvre dans les meilleurs délais.

Dans l'attente de cette intervention, il est nécessaire de modifier le planning de réalisation des conditions suspensives ainsi que le planning de l'opération indiqués dans la Promesse de Vente. Cette modification fait l'objet d'un projet d'avenant (ci-joint).

Il vous est donc demandé de bien vouloir autoriser Monsieur le Maire ou son représentant :

- à signer l'avenant proposé modifiant le calendrier prévisionnel de réalisation des conditions suspensives, de signature de l'acte authentique de vente et de l'opération, tel qu'indiqué dans la promesse de vente signée le 23 mars 2009 entre la Ville de Bordeaux et la SCCV ING Les Terrasses d'Armagnac .

ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ABSTENTION DU GROUPE SOCIALISTE

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 23 novembre 2009

P/EXPEDITION CONFORME,

Mme Elizabeth TOUTON
Adjoint au Maire

L'AN DEUX MILLE NEUF,

Le

A BORDEAUX (33000) Place Pey Berland en l'Hôtel de Ville

Maître Christelle GRANDIN, Notaire Associé soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Daniel CHAMBARIERE, Christelle GRANDIN et Edouard FIGEROU" titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à BORDEAUX (33000) 8 cours de Gourgue

Avec la participation de Maître Robert THERET, Notaire associé à PARIS, assistant l'ACQUEREUR.

A RECU LE PRESENT ACTE CONTENANT

AVENANT A LA
PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE
DU 23 MARS 2009

A la requête de :

1. La Ville de BORDEAUX (33000),

dont la Mairie est située place Pey Berland.
Identifiée sous le numéro SIREN 213 300 635.

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 2008 dont une copie est demeurée annexée aux présentes après mention **(Annexe n°1)**, et en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le conseil municipal suivant délibération en date du 23 novembre 2009¹, dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-annexée **(Annexe n°2)**, transmise en Préfecture le [●] 2009.

**Ci-après dénommée le « VENDEUR »
D'UNE PART**

¹ Sous réserve de la délibération du Conseil Municipal

2. La société dénommée "ING LES TERRASSES D'ARMAGNAC", société civile de construction vente, au capital de 1.000 euros, dont le siège social est à PARIS (75008), 47, rue de Monceau.

Identifiée au SIREN sous le numéro 510 819 196 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par Madame Fadia KARAM, Directeur Adjoint au Développement domiciliée professionnellement à Paris (75008), 47 rue de Monceau, spécialement habilitée à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Paul KOCH, dont l'original demeurera annexé aux présentes après mention (**Annexe n°3**),

Monsieur Paul KOCH, ayant lui-même agi en qualité de co-gérant de :

²La Société dénommée "**ING REAL ESTATE DEVELOPMENT FRANCE**", société à responsabilité limitée, au capital de 8.144.000 euros, dont le siège social est à PARIS (75008), 47, rue de Monceau, identifiée au SIREN sous le numéro 431 574 631 RCS PARIS,

Fonction à laquelle il a été nommé en vertu de la délibération de l'assemblée générale mixte des associés, en date du 2 janvier 2003 dont une copie certifiée conforme est demeurée annexée à l'acte reçu par le notaire soussigné ci-après énoncé dans l'exposé qui suit,

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa dite qualité et en vertu des statuts.

**Ci-après dénommée l'« ACQUEREUR »
D'AUTRE PART**

PREALABLEMENT aux conventions objet des présentes, les parties ont exposé ce qui suit :

² **ATTENTION** demander à ING confirmation que l'acte d'engagement signé par ING REAL ESTATE DEVELOPMENT FRANCE restera valable (principe, durée) et efficient nonobstant la signature de l'avenant

EXPOSE

1/ Suivant acte reçu le 23 mars 2009 par le notaire soussigné avec la participation du notaire participant (ci-après la « Promesse Synallagmatique de Vente » ou "Promesse"), le VENDEUR s'est engagé irrévocablement à vendre à l'ACQUÉREUR qui s'est engagé irrévocablement à acquérir, un terrain, plus amplement désigné audit acte, situé à **BORDEAUX**, dénommé **îlot E d'Armagnac**, correspondant aux parcelles cadastrées section **BW** numéros **274, 308 et 313**, sous diverses conditions notamment suspensives contenues audit acte, et notamment sous la condition suspensive suivante relative à la pollution du sol ou du sous-sol, savoir :

POLLUTION DU SOL OU DU SOUS-SOL

« Que ne soit pas mise en évidence par une entreprise spécialisée, dans les conditions ci-après stipulées, l'existence d'une pollution empêchant la réalisation du projet de l'ACQUEREUR, au regard de la future destination des constructions, ou supérieur au montant ci-après défini.

.../...

Toutefois, l'ACQUEREUR se réserve la possibilité de faire effectuer des études environnementales complémentaires, en vue de détecter la présence d'une éventuelle cuve ou d'une éventuelle pollution par des produits chimiques, des métaux ou des hydrocarbures et chiffrer le coût d'une dépollution éventuelle.

A cet effet, le VENDEUR autorise l'ACQUEREUR à effectuer, à ses frais, si bon lui semble, des sondages, piquetages et études du sol et sous-sol du terrain.

.../...

L'étude environnementale devra être établie par l'ACQUEREUR à ses charges, frais et diligences, dans un délai de six (6) mois à compter des présentes.

.../...

*Cette étude environnementale sera communiquée au VENDEUR par l'ACQUEREUR, dans un délai de cinq jours ouvrés de sa réception par l'ACQUEREUR et au plus tard le **1er septembre 2009**.*

.../...

Pour le cas où les conclusions de cet audit révéleraient une présence de pollution supérieure aux normes en vigueur, compte tenu de la destination des futures constructions projetées par l'ACQUEREUR (usage sensible), les parties conviennent d'ores et déjà ce qui suit.

- Si le coût total des travaux de dépollution (tri, traitement et mise en décharge spécialisée, le cas échéant, des terres polluées ou souillées pour la remise en état du terrain, ou d'une pollution rendant la réalisation de travaux de traitement du sol, du sous-sol, de l'excavation de terres polluées et de traitement de la nappe phréatique d'un coût supérieur au montant ci-après défini etc.), en ce compris les coûts relatifs à l'éventuelle neutralisation ou de l'éventuel retrait de la cuve enterrée, nécessaires compte tenu de la destination des futures constructions précédemment énoncée, est supérieur au montant ci-après fixé, la présente condition suspensive sera considérée comme n'étant pas réalisée à condition que l'ACQUEREUR s'en prévale dans le délai imparti ci-dessus.*
- Si le coût desdits travaux de dépollution est inférieur ou égal au montant ci-après fixé, ou si l'ACQUEREUR a renoncé à ladite condition suspensive, la totalité des travaux de dépollution qui s'avèreront nécessaires sur le bien immobilier vendu, pour la réalisation du programme prévu et tels que préconisés par l'étude environnementale diligentée et/ou la Préfecture, seront réalisés par*

l'ACQUEREUR dans le cadre des travaux de terrassement du chantier, à ses risques et frais. »

.../...

PRECISION COMMUNE AUX CONDITIONS SUSPENSIVES DE DEPOLLUTION ET TRAVAUX SPECIFIQUES DE CONFORTATION

« Il est précisé par l'ACQUEREUR que :

- Si le coût des travaux de dépollution et des travaux spécifiques confortatifs est inférieur ou égal au montant global de DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 EUR), hors taxes, les conditions suspensives y relatives seront réputées réalisées et l'ACQUEREUR s'engage à réaliser lesdits travaux à ses frais.*
- Si le surcoût des travaux de dépollution et des travaux spécifiques confortatifs est supérieur au montant global de DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 EUR), hors taxes, les conditions suspensives y relatives seront considérées comme n'étant pas réalisées à condition que l'ACQUEREUR s'en prévale dans le délai ci-dessus imparti. Si tel était le cas, les parties se retrouveront pour trouver un nouvel accord. Si aucun accord n'est intervenu entre les parties avant le **1er décembre 2009**, les présentes seront caduques.*

Le montant de DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 EUR), évoqué ci-dessus pour les travaux de dépollution et travaux confortatifs, est un montant global,

2/ Par courrier en date à PARIS du 24 septembre 2009 dont une copie est demeurée annexée après mention (**Annexe n°4**), l'ACQUEREUR a indiqué au VENDEUR notamment ce qui suit :

« (...) Le plan de gestion préconisé par le bureau d'étude environnemental GINGER, après études menées auprès de plusieurs entreprises spécialisées, fait apparaître un coût de réhabilitation du site de 800 000 euros HT, compris incidences travaux en phase terrassements, hors honoraires. D'autre part, la méthodologie adoptée a une incidence sur le planning des travaux de l'opération tel qu'indiqué dans la Promesse avec un dépassement prévisionnel de 3,5 mois en phase terrassements.

Il est indiqué dans la Promesse de Vente, dans les articles relatifs aux conditions suspensives stipulées dans l'intérêt de l'acquéreur, que dans le cas où le surcoût des travaux de dépollution et des travaux spécifiques confortatifs est supérieur au montant global de 200 000 euros HT, les conditions suspensives y relatives seront considérées comme n'étant pas réalisées à condition que la SCCV ING Les Terrasses d'Armagnac s'en prévale dans les délais impartis. Il est également indiqué au même article, que si aucun accord n'est intervenu entre les parties avant le 1^{er} décembre 2009, la Promesse de vente serait caduque.

Le montant de la dépollution du site dépassant la somme de 200 000 euros H.T, nous vous informons par la présente que nous considérons que la condition suspensive relative à la dépollution n'est pas réalisée³ et nous vous précisons ne pas vouloir renoncer au bénéfice de ladite condition.

Nous espérons néanmoins parvenir à un nouvel accord avec la Ville de Bordeaux en vue de la prise en charge du montant des travaux de réhabilitation du site dépassant la somme de 200 000 euros H.T. (...) »

CECI EXPOSE, les parties sont convenues de ce qui suit.

AVENANT A LA
PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE
DU 23 MARS 2009

Pour la définition des termes employés aux présentes, les parties conviennent de se reporter à la Promesse Synallagmatique de Vente, à moins qu'une définition soit spécifiquement prévue par le présent avenant (ci-après "l'Avenant").

Article 1 - Prorogation de la date butoir pour qu'un nouvel accord intervienne entre les parties au sujet du surcoût des travaux de dépollution

Compte tenu du fait que :

- l'ACQUEREUR s'est prévalu dans le délai imparti de la non réalisation de la condition suspensive relative à la pollution du sol et du sous-sol stipulée aux termes de la Promesse Synallagmatique de Vente et a précisé ne pas vouloir renoncer au bénéfice de ladite condition
- le délai du 1^{er} décembre 2009, fixé à la Promesse Synallagmatique de Vente, s'avère trop court pour trouver un nouvel accord sur la prise en charge de la dépollution éventuelle,

Les parties conviennent de s'accorder un délai supplémentaire pour se concerter et parvenir à un accord (ci-après "l'Accord") entre elles sur la prise en charge de la dépollution éventuelle du terrain et fixent au **28 février 2010** la date butoir pour trouver un accord et constater le démarrage des travaux éventuels par une autre personne que l'acquéreur.

Article 2 – Modification du calendrier de réalisation de l'opération par l'ACQUEREUR

Les dates ci-dessous ont été retenues dans l'hypothèse où l'ACQUEREUR procéderait lui-même aux travaux de dépollution éventuelle. Si aux termes de l'Accord à trouver, ces travaux devaient être finalement réalisés par un tiers et une fois la vente du terrain intervenue, tout retard dans l'exécution des travaux de dépollution constituera entre les Parties une cause légitime de suspension de délai, et aucune pénalité de retard ne sera due par l'Acquéreur.

Les parties conviennent de modifier le calendrier figurant sous le titre « **4) Calendrier des engagements et obligations de l'ACQUEREUR** » ainsi qu'indiqué ci-après.

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1 ○ Fourniture par l'ACQUEREUR au VENDEUR de la copie de la déclaration réglementaire d'ouverture du chantier (DROC) déposée auprès de la Ville de BORDEAUX</p> | <p>Dans un délai d'un (1) mois à compter de la date de l'acte authentique de vente du terrain et au plus tard le</p> <p style="text-align: center;">15 mai 2010</p> <p>Sauf prorogation du délai de signature de la Vente du terrain</p> |
| <p>2 ○ Fourniture par l'ACQUEREUR au VENDEUR d'une attestation d'achèvement des fondations du programme délivrée par le maître d'œuvre</p> | <p>Dans les 9 mois de l'acte authentique de vente du terrain et au plus tard le 15 janvier 2011,</p> <p>sauf causes légitimes de suspension de délai</p> |
| <p>3 ○ Fourniture par l'ACQUEREUR au VENDEUR d'une attestation délivrée par le maître d'œuvre, certifiant de l'achèvement du stade « clos couvert » des équipements collectifs et de l'amenée des fluides en attente dans chacun des équipements collectifs</p> | <p>Dans les 25 mois de l'acte authentique de vente et au plus tard le 15 mai 2012, sauf causes légitimes de suspension de délai</p> |
| <p>4 ○ Fourniture par l'ACQUEREUR au VENDEUR d'une attestation délivrée par le maître d'œuvre certifiant de l'achèvement d'au moins 75 logements dont 75% au minimum de logements destinés à l'accession aidée</p> | <p>Dans les 34 mois de l'acte authentique de vente et au plus tard le 15 février 2013, sauf causes légitimes de suspension de délai</p> |
| <p>5 ○ Fourniture par l'ACQUEREUR au VENDEUR d'une attestation d'achèvement du programme délivrée par le maître d'œuvre, au plus tard le</p> | <p>15 décembre 2013, sauf causes légitimes de suspension de délai</p> |

Article 3 – Report de la durée de réalisation de toutes les conditions suspensives et de la durée de validité de la Promesse Synallagmatique de vente

1/ Durée de réalisation des conditions suspensives

Par dérogation à ce qui est dit dans la Promesse Synallagmatique de Vente, la durée de l'ensemble des conditions suspensives non encore réalisées à ce jour, est prorogée jusqu'au **30 mars 2010**.

2/ Durée de validité de la Promesse Synallagmatique de Vente

Les parties conviennent de remplacer les paragraphes figurant sous le titre "DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE" par les paragraphes qui suivent.

DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE

La présente promesse est consentie pour une durée expirant quinze (15) jours après la réalisation de la dernière des conditions suspensives et au plus tard le **15 avril 2010**.

Passée cette date, il sera fait application des stipulations figurant notamment sous les titres « **D / Exécution forcée** » et « **E / Clause pénale** »

Le reste des stipulations de la Promesse Synallagmatique de Vente est inchangé.

MENTION

Mention des présentes sera consentie partout où besoin sera.

**DECLARATIONS
SUR LA CAPACITE DES PARTIES**

Le **VENDEUR** et l'**ACQUÉREUR** déclarent chacun en ce qui le concerne :

- Qu'il dispose de tous pouvoirs et capacité aux fins des présentes,

L'**ACQUÉREUR** déclare :

- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

- Qu'il a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

- Qu'il ne fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès de l'office notarial :

Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de votre part auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DONT ACTE sur _____ pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- barre tirée dans des blancs :
- blanc bâtonné :
- ligne entière rayée :
- chiffre rayé nul :
- mot nul :

Paraphes

Après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, et les signatures ont été recueillies les jour, mois et an susdits par le notaire soussigné, qui a lui-même signé avec elles le même jour.

LE VENDEUR

L'ACQUEREUR

**LE NOTAIRE
PARTICIPANT**

LE NOTAIRE