

PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT

**DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
Service du patrimoine immobilier
1 esplanade Charles de Gaulle
CS 71223
33074 BORDEAUX CEDEX**

**05 56 99 33 33
www.gironde.fr**

PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT DISPOSITIONS GENERALES

Les soussignés,

ci-après dénommés LES PROMETTANTS ou LES ACQUEREURS

et dont l'identité est précisée dans les DISPOSITIONS SPECIFIQUES des présentes, promettent, en s'obligeant solidairement, d'acheter :

au DEPARTEMENT DE LA GIRONDE, collectivité territoriale de la République Française, 1 esplanade Charles de Gaulle CS 71223 33074 BORDEAUX CEDEX numéro SIREN sous le numéro 223 300 013, représenté par Monsieur Jean-Luc GLEYZE Président du Conseil départemental, lui-même ayant donné délégation à Monsieur Stéphane Corbin, Directeur général des services départementaux en vertu d'un arrêté n°2024.2132.ARR en date du 2 septembre 2024, reçu en Préfecture le même jour.

ci-après dénommée LE BENEFICIAIRE ou LE VENDEUR,

Un immeuble dont la situation, la superficie et la désignation cadastrale sont précisées dans les DISPOSITIONS SPECIFIQUES pouvant en dépendre, et tous immeubles par destination pouvant y être attachés, sans autres réserves que celles indiquées dans les DISPOSITIONS SPECIFIQUES.

La présente promesse porte également, et le cas échéant, sur les biens meubles décrits dans les DISPOSITIONS SPECIFIQUES.

A - DATE LIMITE DE L'ENGAGEMENT - LEVEE D'OPTION OU FACULTE DE SUBSTITUTION

En conséquence de la présente promesse, les ACQUEREURS s'engagent à acheter lesdits biens, si le BENEFICIAIRE en fait la demande par lettre recommandée avec avis de réception adressée aux PROMETTANTS, au domicile élu dans les DISPOSITIONS SPECIFIQUES au plus tard à la date indiquée en DISPOSITIONS SPECIFIQUES sous la rubrique levée d'option, le cachet de la poste expéditrice faisant seul foi, celui de la poste distributrice ne pouvant en aucun cas être pris en considération.

LE BENEFICIAIRE informe les PROMETTANTS que le présent engagement n'aura la qualité de contrat qu'au jour de l'acceptation de la promesse/levée d'option par LE BENEFICIAIRE. Cette décision sera prise au siège du BENEFICIAIRE, de sorte que le contrat ne saurait être considéré comme conclu hors établissement. Il résulte que le dispositif de protection du consommateur prévu par la loi n°2014-344 du 17 Mars 2014, ne saurait être applicable.

B - DEPOT A TITRE DE CAUTIONNEMENT

Dès la levée d'option le VENDEUR encaissera des ACQUEREURS un acompte dont le montant et le sort son fixés au paragraphe 'Dépôt de garantie' des dispositions spécifiques.

Le défaut de règlement effectif de cette somme, dans les huit jours de la levée d'option, entraînera la résolution de la vente et l'application de la clause pénale conformément au paragraphe « Rupture des engagements – Clause pénale. »

C - RUPTURE DES ENGAGEMENTS

(Clause Pénale Art. 1231- 5 du Code Civil)

Au cas où, après levée d'option par le VENDEUR, les ACQUEREURS, pour quelque motif que ce soit, ne respectaient pas les engagements décrits dans la présente, et si le VENDEUR renonçait à poursuivre la réalisation judiciaire de la vente, celle-ci sera résolue de plein droit un mois après mise en demeure par Le VENDEUR, moyennant une indemnité à la charge des ACQUEREURS, correspondant au montant de la clause pénale équivalant à 10 % de la valeur du bien vendu.

D - TRANSMISSION DE PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE

Les présentes ne sauraient en aucune manière emporter transmission de propriété.

En cas de levée d'option par le BENEFICIAIRE, et par dérogation expresse aux dispositions des articles 1583 et 1589 du Code Civil, les ACQUEREURS ne deviendront propriétaires des biens vendus qu'au moyen de l'acte authentique qui réitérera les présentes et leurs annexes.

Ceux-ci auront la jouissance des immeubles par la prise de possession directe à compter du même jour, sauf stipulation contraire figurant dans les DISPOSITIONS SPECIFIQUES.

E - CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

Les PROMETTANTS déclarent parfaitement connaître les lieux pour les avoir visités ou fait visiter ou contrôler. Ils ne formulent aucune réserve quant à la consistance sauf celles précisées dans les DISPOSITIONS SPECIFIQUES.

Au cas où, à la demande du BENEFICIAIRE, la présente promesse se réaliserait, l'achat sera fait aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière. En particulier, les ACQUEREURS s'engagent :

- À prendre les immeubles dans l'état où ils se trouvent sans aucune garantie quant à l'état des bâtiments, du sol, du sous-sol, quant aux erreurs sur la désignation et sur la contenance indiquées dans les présentes, toute différence en plus ou en moins, excéderait-elle un vingtième, devant faire leur profit ou leur perte ;
- À prendre lesdits immeubles, sans recours contre le VENDEUR, dans la situation juridique qui sera la leur au jour de la rétrocession, qu'ils soient libres de toute occupation, ou éventuellement occupés de la manière qui est exposée dans les DISPOSITIONS SPECIFIQUES ;
- À payer à compter de la date fixée dans les DISPOSITIONS SPECIFIQUES ou, à défaut, de celle de l'entrée en jouissance, les impôts, taxes, frais de consommation d'eau etc. ..., relatifs aux immeubles. Si le VENDEUR a fait l'avance de ces frais, ceux-ci seront remboursés par les ACQUEREURS dans les quinze jours du compte-rendu de débours qui leur en sera fait ;
- À souffrir toutes les servitudes, quelle qu'en soit la nature, auxquelles les immeubles peuvent être assujettis ;
- À faire leur affaire personnelle de tous abonnements ou traités pouvant exister pour le service des eaux, du gaz, de l'électricité et du téléphone et à en faire, le cas échéant, opérer la mutation à leur nom dans les plus brefs délais ;
- À faire assurer l'ensemble des biens, objet des présentes, contre tous les risques obligatoirement couverts, au jour de la signature de l'acte authentique de vente ou le cas échéant à l'entrée en jouissance et, dans cette hypothèse, au titre des risques locatifs. Le VENDEUR précise à cet effet que tous les contrats d'assurances qu'elle détient, cesseront de produire leurs effets à la date de signature dudit acte ;
- À supporter les frais et droits quelconques qui seront la suite et la conséquence nécessaires des présentes si l'achat se réalise, et notamment les frais d'acte et éventuellement de prêt.

F - CAHIER des CHARGES - ENGAGEMENT DES PROMETTANTS

Les PROMETTANTS s'engagent à utiliser les biens selon leur destination actuelle. Ils déclarent faire leur affaire personnelle du changement de destination de l'immeuble et de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

**PROMESSE UNILATERALE D'ACHAT
DISPOSITIONS SPECIFIQUES**

IDENTITE DES PROMETTANTS
M

ou personne morale

Adresse :

Date et lieu de naissance :

Nationalité :

Téléphone :

Pour les personnes morales type de société, identification au SIREN, siège, gérant

ELECTION DE DOMICILE DES ACQUEREURS

DESIGNATION

Commune de BLAYE au 7, rue Rolland.

Cette maison mitoyenne construite en 1956, d'une surface utile de 210 m², R+1 avec cave et grenier aménageable est implantée sur le terrain référencée ci-dessous :

Adresse	Section	N°	Surface	Nature
7, rue Rolland	AR	259	5a 56ca	Maison mitoyenne

OCCUPATION DES IMMEUBLES

Situation locative : libre de tout occupant

Entrée en jouissance : au jour de la signature de l'acte authentique

PRIX

Prix proposé par les PROMETTANTS en chiffres et en lettres :

Ces prix s'entendent hors frais d'acte notarié et de prêt éventuel.
Pour rappel le prix est net, la TVA n'étant pas applicable.

DUREE DE LA PROMESSE D'ACHAT

DEPOT DE GARANTIE (après levée d'option)

En cas de levée d'option par le BENEFICIAIRE, un dépôt à titre d'acompte d'un montant de 10% du prix proposé par le PROMETTANT sera encaissé.

Paraphe(s)

Promesse d'achat - 4

LEVEE D'OPTION

Levée d'option, au plus tard deux mois après la signature de la présente promesse unilatérale d'achat.

Si la demande de levée d'option n'a pas été réalisée à la date indiquée ci-dessus, la présente promesse se renouvèlera à compter de cette date par tacite reconduction de mois en mois, de date à date.

I. CONDITIONS PARTICULIERES

1. URBANISME SERVITUDES PUBLIQUES :

Il est ici précisé que les biens se trouvent actuellement classifiés en zone Uap ; zone urbanisée dense en périmètre AVAP.

Les candidats devront faire leur affaire de s'informer des prescriptions applicables auprès de la ville de BLAYE. Il ne sera communiqué par le Département de la Gironde aucune information relative aux règles d'urbanisme, d'aménagement, aux servitudes publiques, le vendeur n'ayant aucune compétence en la matière.

2. DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS :

– Etat parasitaire :

Le rapport relatif à la présence de termites concernant le bâtiment établi le 20/02/2025 par la société Expertises et diagnostics spécialisés (EDS) DA SILVA dont le siège se situe, 180 Chemin de – 33240 ST ANDRÉ DE CUBZAC. Il en ressort les conclusions suivantes :

« Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites ».

– Diagnostic de performance énergétique :

Le diagnostic établi le 20/02/2025 par la société Expertises et diagnostics spécialisés (EDS) DA SILVA dont le siège se situe, 180 Chemin de – 33240 ST ANDRÉ DE CUBZAC, a été fournis par le VENDEUR. Validité : 10 ans (20/02/2035). Il en ressort les conclusions suivantes :

« Consommation énergétique : 323 kWh ep/m²/an (Classe E). Estimation des émissions : 61 kg eqCO2/m²/an. (Classe E) ».

– Etat de l'installation intérieure d'électricité :

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le rapport réalisé le 20/02/2025 par la société EDS DA SILVA sera remis par le VENDEUR. Validité 3 ans. Il en ressort les conclusions suivantes :

« L'installation d'intérieure d'électricité comporte des anomalies :

- Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension ;

- Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage ».

– Etat de l'installation intérieure du gaz :

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le rapport réalisé le 20/02/2025 par la société EDS DA SILVA sera remis par le VENDEUR. Validité 3 ans. Il en ressort les conclusions suivantes :

« L'installation ne comporte aucune anomalie ».

– Détecteur de fumée :

Le décret n°2011-36 du 10 janvier 2011 prescrit d'équiper à compter du 08 mars 2015 chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée normalisé. Les ACQUEREURS sont informés par le VENDEUR que ces bâtiments ne sont pas équipés de détecteurs de fumée. Les ACQUEREURS déclarent en faire leur affaire personnelle sans recours contre quiconque.

- Rapport du repérage pour les matériaux et produits contenant de l'amiante :

Le Code de la Santé Publique (article R1334-24) impose au propriétaire vendeur d'un bien immobilier construit avant le 1er juillet 1997 de produire, au plus tard lors de la signature de la promesse de vente, un rapport de diagnostic amiante.

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que l'immeuble étant achevé avant 1997, le repérage est nécessaire. Dans le cadre du rapport réalisé le 20/02/2025, **il n'a pas été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.**

- Assainissement eaux usées :

En cours de vérification.

3. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués) (art. L 125-5 du Code de l'Environnement)

☒ Un état des risques et pollution est annexé à la présente promesse

IMPOTS FONCIERS

Les ACQUEREURS prendront en charge les impôts fonciers à compter du jour de la signature de l'acte authentique d'achat. Ils rembourseront au VENDEUR la part des impôts fonciers pour la période restant à courir jusqu'au 31 décembre de l'année de signature de l'acte de vente.

Les ACQUEREURS reconnaissent avoir pris connaissance des conditions générales de la promesse d'achat, ci-après annexées, et des engagements et obligations qui en résultent comme faisant partie intégrante du contrat. En conséquence, ils s'engagent à ne pas remettre en cause la présente promesse pour quelque motif que ce soit.

Fait en 3 exemplaires

A :

Le :

Signature des ACQUEREURS, précédée de la mention manuscrite :

"Bon pour Promesse Unilatérale d'Achat"

Remis ce jour les dispositions générales de la promesse.