

Vente : Site S0251 GENDARMERIE 32 RUE DU FORT BAYARD A BRANNE 33420
Dossier suivi par : Emilie VINCENT e.vincent@gironde.fr

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 02 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 équivalent 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, ou par la perception des fermages le cas échéant, 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 faits 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. Ils s'engagent à louer un local aménagé décrit dans le projet d'aménagement ci-joint à l'association Entre 2 liens dans le cadre d'un contrat de location précisant les conditions juridiques et financières de l'occupation, le projet de contrat est annexé aux présentes.

G- CONDITIONS SPECIALES

LOI SRU

Si, le présent acte sous seing privé a pour objet l'acquisition, par un non professionnel, d'un immeuble à usage d'habitation. En conséquence, il entre dans le champ d'application de l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation.

En application de cet article, le présent acte sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception à chaque personne identifiée sous le vocable ACQUEREUR, aux adresses indiquées en tête des présentes, ou au domicile élu à cet effet.

- mots rayés et annulés

**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 BRANNE AU 32 RUE DU FORT BAYARD

A l'avant de la parcelle un immeuble sur deux étages à usage mixte d'hébergements et de bureaux, en pierre construit dans les débuts du 20^{ème} siècle. Pour une surface plancher de 580 m² environ.

A l'arrière de la parcelle, un immeuble à usage d'habitation, construit dans les années 50/60, sur un étage. Il est composé de trois appartement. Pour une surface de plancher de 370 m² environ.

Adresse	Section	N°	Surface	nature
32 rue du Fort Bayard	AC	127	12 a 28 ca	Immeuble d'habitation et immeuble à usage mixte

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 TVA immobilière éventuelle et hors frais d'acte notarié et de prêt éventuel.

DEPOT DE GARANTIE (après levée d'option)

Paraphe(s)

Promesse d'achat - 4

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

LEVEE D'OPTION

Levée d'option, au plus tard le :

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 UE. D'après le règlement du plan local d'urbanisme de la communauté de communes de CASTILLON/PUJOLS, dont la dernière procédure a été approuvée le 10/02/2021.

Le secteur UE couvre différentes parties urbanisées de la commune dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions ou installations publiques et/ou d'intérêt collectif.

Destinations et sous-destinations des constructions interdites en zone UE :

- Destinations d'habitation qui ne sont pas nécessitées par le gardiennage,
- Destination d'exploitation agricole et forestière.
- Sous destinations de commerce de gros,
- Sous destinations d'industrie, d'entrepôt.

Activités, usages et affectations des sols interdits sur l'ensemble de la zone U :

- Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc ...).
- Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Le caravanning, les habitations légères de loisirs, les mobil homes, ...
- Le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, hormis le temps de la construction de son habitation principale par le propriétaire du terrain et après l'obtention d'un permis de construire.

Destinations des constructions et affectation des sols soumises a conditions particulières en zone UE et UX :

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain avec un maximum de 25 m² de surface de plancher et intégrée au volume de la construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés.

En conséquence, les candidats devront faire leur affaire de s'informer des prescriptions applicables auprès de la ville de Branne. 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 :

– Constat de risque d'exposition au plomb :

Le rapport relatif à la présence de plomb concernant le bâtiment 32 rue du Fort Bayard, établi le 04/06/2026 par la société EXPERTISE ET DIAGNOSTICS SPECIALISES dont le siège se situe 180 Chemin de Lombagne 33240 Saint Andre de Cubzac. Ce rapport est fourni par le VENDEUR, et est annexé au présent document. Constat : **Lors de la présente mission il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.** Voir le rapport joint.

– Etat parasitaire :

Le rapport relatif à la présence de termites concernant le bâtiment situé au 32, rue du Fort Bayard a été établi le 04/06/2026 par la société EXPERTISE ET DIAGNOSTICS SPÉCIALISÉS, dont le siège est situé au 180, chemin de Lombagne, 33240 Saint-André-de-Cubzac. Ce rapport est fourni par le VENDEUR et est annexé au présent document. Il ressort des conclusions suivantes, pour les deux bâtiments : « **Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.** » Validité du rapport : 6 mois.

– Diagnostic de performance énergétique :

Les rapports ont été établis le 04/06/2026 par la société EXPERTISE ET DIAGNOSTICS SPÉCIALISÉS, dont le siège est situé au 180, chemin de Lombagne, 33240 Saint-André-de-Cubzac. Ces rapports sont fournis par le VENDEUR et sont annexés au présent document. Validité : 10 ans. En France, l'audit énergétique réglementaire est obligatoire pour certaines ventes de logements en fonction de leur classe DPE. À compter du **1er janvier 2025**, il est obligatoire lors de la vente de : les logements classés E ; F ; G. Les audits énergétiques seront réalisés pour la vente.

– 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 VENDEUR informe l'ACQUEREUR que l'immeuble étant achevé depuis 1950/1960, le constat de l'état d'installation intérieure d'électricité est nécessaire depuis 2019. Les rapports réalisés le 04/06/2026 par la société EXPERTISE ET DIAGNOSTICS SPÉCIALISÉS, dont le siège est situé au 180, chemin de Lombagne, 33240 Saint-André-de-Cubzac sont annexés au rapport. Validité 3 ans.

– Etat de l'installation intérieure de gaz :

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le VENDEUR informe l'ACQUEREUR que l'immeuble étant achevé depuis 1950/1960, le constat de l'état d'installation intérieure de gaz est nécessaire depuis 2007. Le rapport réalisé le 04/06/2026 par la société EXPERTISE ET DIAGNOSTICS SPÉCIALISÉS, dont le siège est situé au 180, chemin de Lombagne, 33240 Saint-André-de-Cubzac sont annexés au rapport, sont annexés au rapport. Validité 3 ans.

– 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 dans les début du 20eme siècle, le repérage est nécessaire. Le rapport réalisé le 08/06/2022, par la société EXPERTAM SUD OUEST, Bâtiment Mermoz, 4 Avenue Neil Armstrong 2ème étage, 33700 MERIGNAC. Constat : il a été repéré des matériaux et produit contenant de l'amiante seulement sur le bâtiment situé à l'avant de la parcelle. Présence dans :
Le GRE : conduit canalisations et équipements intérieurs - Conduits de fluides (air, eau, autres fluides).
Présence d'amiante (Sur jugement de l'opérateur). Le diagnostic sera renouvelé pour la vente.

Constat : il n'a pas été repéré des matériaux et produit contenant de l'amiante sur le bâtiment situé à l'arrière de la parcelle. Celui-ci est donc toujours en cours de validité.

– Assainissement eaux usées :

Fonctionnement d'une installation d'assainissement collectif.

Le **BENEFICIAIRE** déclare que l'immeuble **est raccordé au réseau public** d'assainissement mais ne garantit aucunement la conformité de l'installation avec les normes actuellement en vigueur. Un diagnostic assainissement collectif sera réalisé dans le courant du mois de juillet/aout 2026. Ce rapport sera annexé au rapport dès sa réalisation.

3. ANALYSES DE SOL

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 est annexé à la présente promesse datant du 06/06/2026. Validité 6 mois.
Le document est annexé au présent rapport. Constat : Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques Zone sismique définie en zone 2 selon la réglementation parasismique 2011.

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.