

Vente : Site S1828 terrain route du Fileur à BEYCHAC et CAILLAU  
Dossier suivi par : Christophe DETRAZ  
[c.detraz@gironde.fr](mailto:c.detraz@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 CORBIN Directeur général des services départementaux en vertu d'un arrêté n° .ARR en date du , 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 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.

## **G- CONDITIONS SPECIALES**

### **LOI SRU**

Le présent acte sous seing privé ne peut avoir pour objet l'acquisition, par un non professionnel, du terrain pour une construction à usage d'habitation, en raison du zonage du PLU de la commune. En conséquence, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, le présent acte ne sera pas 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, afin qu'ils puissent exercer une rétractation dans le délai de 10 jours.

- ..... 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**

Etude de Maître :

**NOTAIRE DU BENEFICIAIRE**

Maître Sébastien CETRE notaire à Bordeaux, Notaires du Jeu de Paume 23 avenue du Jeu de Paume 33200 BORDEAUX

**DESIGNATION**

Commune de BEYCHAC ET CAILLEAU (Gironde) route du Fileur, lieu-dit CANTELOUP

Un terrain anciennement en vigne, en l'état de friche et en bois taillis.

Adresse	Section	N°	Surface	Etat actuel	Nature cadastrale
CANTELOUP	E	916	1 ha 73 a 50 ca	Friche	Vigne
CANTELOUP	E	918	35 a 00 ca	Bois taillis	Bois taillis
CANTELOUP	E	921	1 ha 88 a 90 ca	Friche	Vigne
TOTAL			3 ha 97 a 40 ca		

**BORNAGE**

Un plan de bornage des parcelles indiquées ci-dessus a été réalisé le 19 novembre 2015 par le cabinet de géomètre expert AB6 agence de Saint-Loubès 20 place de l'hôtel de ville. Il résulte de ce plan que le mesurage de la surface de l'immeuble s'établit à **41 703 m<sup>2</sup>**. L'acquéreur déclare avoir pris connaissance de ce plan.

**OCCUPATION DES IMMEUBLES**

Situation locative : libre de tout occupant

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

**PRIX**

Paraphe(s)

Promesse d'achat - 4

Prix proposé par les PROMETTANTS en chiffres et en lettres :

Ce prix s'entend net sans TVA, le Département n'est pas assujéti à la TVA et hors frais d'acte notarié et de prêt éventuel.

**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.

**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 classés en zone destinée à accueillir des activités industrielles et artisanales, ainsi que les équipements liés au fonctionnement de ces activités, zone «Uy » au sens du plan local d'urbanisme de BEYCHAC ET CAILLEAU.

Toutefois, il est précisé que le PLU fait l'objet d'une révision prescrite le 13 octobre 2020 et que l'arrêt du projet a été approuvé le 8 mars 2024. Le terrain sus décrit est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation dont les PROMETTANTS déclarent avoir pris connaissance.

A ce titre, Les PROMETTANTS devront faire son affaire de s'informer des prescriptions applicables auprès de la ville de BEYCHAC ET CAILLEAU. 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. Les PROMETTANTS s'engagent à provisionner une somme de nécessaire à la mise en œuvre de sa proposition pour réaliser les obligations de l'orientation d'aménagement et de programmation.

**2. DIAGNOSTICS TECHNIQUES :**

- Etudes géotechnique G2 :

Les études suivantes ont été communiquées aux PROMETTANTS qui déclarent en avoir pris connaissance :  
Etude géotechnique de conception (G2) phase avant-projet.  
Etude géotechnique de conception (G2) phase projet.  
Mission G2 PRO précisions VRD.

**3. DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

- Rapport de l'APAVE :

Les rapports suivant sur la pollution des sols ont été communiqués aux PROMETTANTS qui déclarent en avoir pris connaissance : Mission APAVE prélèvements, mesures, observations et/ou analyses sur les sols et interprétation des résultats ; Rapport SOCOTEC diagnostic de site potentiellement pollué.

**ETAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUEREURS**

- Un état des risques est annexé à la présente promesse

**Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.**

**Le bien n'est pas dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.**

**Le bien est situé en catégorie 1 (faible) du potentiel Radon.**

**Zone sismique définie en classe : Zone 2 (faible).**

Il est également communiqué à titre d'information aux PROMETTANTS qui déclarent en avoir pris connaissance, les documents suivants :

- Dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'eau par ADETEC en 2017 pour un projet de construction du terrain.
- Le rapport d'implantation des sondages et le sens du ruissellement ADETEC 2017
- Les DICT ENEDIS, ORANGE et SUEZ des 29 et 30 août 2017.

### **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.