

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

**MERIGNAC – 125 Avenue de la Somme – AH1087
24A0488/EG**

Entre les soussigné(e)s

La Société Civile Immobilière PILOU, immatriculée au registre national des entreprise sous le n°801 009 671, dont le siège est situé au 125 Avenue de la Somme à Mérignac, représentée par ses gérants en vertu des pouvoirs qu'ils détiennent.

Dont les coordonnées sont : 06 81 03 87 15 ; bordenave-clamouse@wanadoo.fr

Ci-après désigné le « PROMETTANT » ou « LE VENDEUR »

BORDEAUX METROPOLE, établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre relevant de la catégorie des métropoles, par transformation de la COMMUNAUTE 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 à BORDEAUX Cedex (33045), Esplanade Charles-de-Gaulle, identifié sous le numéro SIREN 243 300 316.

Représenté par Laurent SCHLAEINTZAUER, agissant en qualité de Directeur du Développement et de l'Aménagement du Pôle Territorial Ouest ou toute autre personne agissant en cette qualité, agissant en vertu de l'arrêté n°24METAJPP00956 du 12 septembre 2024 reçu en préfecture le 18 septembre 2024 ou tout arrêté postérieur s'y substituant.

Ci-après désigné « BORDEAUX METROPOLE », le « BENEFICIAIRE » ou « L'ACQUEREUR »

LE VENDEUR S'ENGAGE,

Pour lui et ses héritiers ou représentants, fussent-ils mineurs ou incapables à vendre à BORDEAUX METROPOLE, désignée ci-après « L'ACQUEREUR » et dont le siège est situé Esplanade Charles de Gaulle – 33045 BORDEAUX CEDEX, le bien dont la désignation suit et, dans les conditions ci-après précisées.

L'ACQUEREUR prend acte de la présente promesse de vente en tant que promesse qui lui est faite, se réservant la faculté d'en demander ou non la réalisation, selon que le Conseil de BORDEAUX METROPOLE ou son président, par délégation, en avisera.

DESIGNATION

Le BIEN immeuble situé à MERIGNAC (33700), 125 avenue de la Somme, à usage mixte d'habitation et commercial, comprenant au rez-de-chaussée : un local commercial, un atelier, une réserve, pièce à bains, WC, un garage et au premier étage : un appartement composé d'un séjour, une chambre, cuisine, salle de bain et WC. et qu'indiqué ci-dessous :

SECTION	N°	CONTENANCE CADASTRALE	EMPRISE A ACQUERIR
AN	1087	2a 40ca	2a 40ca
TOTAL			240 m²

Si logement de la famille, l'intervention du conjoint est obligatoire selon l'article L215 du Code Civil (même dans le cas de conjoints pacsés).

Ainsi que cet IMMEUBLE s'étend, se comporte, sans aucune exception ni réserve, en ce compris tous immeubles par destination pouvant en dépendre et tous droits pouvant y être attachés.

Étant ici précisé que le descriptif du terrain objet de la présente promesse de vente ne résulte pas d'un bornage, mais des informations du plan cadastral, au surplus du document d'arpentage à intervenir,

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

L'article L 442-1 du Code de l'urbanisme dispose que :

"Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis."

Il est précisé par les parties que la division effectuée en vue des présentes n'a pas pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis, en conséquence elle ne constitue pas un lotissement.

ETAT D'OCCUPATION DU BIEN CEDE

Le VENDEUR déclare que le BIEN cédé fait l'objet d'un bail commercial au profit de **Monsieur Mathieu Henri Jean BORDENAVE-CLAMOUSE**, horloger, né le 15 juillet 1968 à BORDEAUX, demeurant au 33 rue Henri Yvonnet 33700 MERIGNAC, immatriculé au registre des entreprises sous le numéro 402 258 487.

Nbe

MB

Le VENDEUR déclare que ce contrat n'a fait l'objet d'aucun avenant depuis lors.

INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Pour se conformer à son obligation d'information, le VENDEUR a remis à l'ACQUEREUR l'état des risques et pollutions, par abréviation ERP.

L'Ensemble Immobilier sera par conséquent soumis aux dispositions résultant des plans de prévention des risques naturels et technologiques précités, zone de sismicité et zone d'exposition potentielle au radon qui lui sont applicables.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le VENDEUR de la situation de l'Ensemble Immobilier au regard des risques décrits par l'ERP ainsi que des conséquences qui en découlent.

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas été informé d'un sinistre ayant affecté le terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier et donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-5 ou L.128-2 du Code des assurances.

L'ACQUEREUR, dûment informé de la situation de l'Ensemble Immobilier, s'oblige à en faire son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR.

Consultation de bases de données Géorisques

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance de l'état GEORISQUES et en faire son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR.

Etude géotechnique - Prévention des risques de mouvement de terrain différentiel

Bordeaux Métropole déclare que la présente acquisition est réalisée en vue de la création d'une voirie, d'une infrastructure ou d'un emplacement réservé, rendant de ce fait inconstructible le bien pour un tout autre usage. En conséquence la vente est dispensée de la production d'une étude géotechnique.

Mines

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds des biens, dans le cadre des dispositions de l'article L.154-2 du Nouveau Code minier.

Transformateur électrique

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

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260130-lmc1113708-DE-1-1
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026
Publié le : 06/02/2026

MBE

ORC

Information au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Les dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement reproduites.

« 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 de l'installation, 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, 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 la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

Le VENDEUR déclare, de par sa qualité, ne pas avoir personnellement exploité une activité relevant de la police des installations classées pour la protection de l'environnement, par abréviation ICPE, sur l'emprise des biens vendus.

Le VENDEUR déclare, qu'à sa connaissance et au regard des investigations menées par la consultation des origines de propriété et des bases de données existantes à ce jour, ne lui permettent pas de supposer que l'emprise de ce bien a supporté une installation soumise à la police des installations classées pour la protection de l'environnement :

- Il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que cette emprise ou ses fonds voisins immédiats ont supporté antérieurement une activité relevant de la police des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Il n'a pas été exercé sur l'emprise de ces biens ou sur les fonds voisins immédiats d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement.
- Il n'a pas connaissance de prescriptions particulières qui auraient pu être imposées par les autorités compétentes, ni même avoir reçu de ces services d'observations ou d'injonctions de faire, ou encore connaissance de servitudes d'utilité publique à cet égard.
- Il n'existe pas sur l'emprise des biens de déchets considérés comme abandonnés au sens des dispositions de l'article L.541-3 du Code de l'environnement.
- L'activité exercée précédemment n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances visées par les dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement.
- Cette emprise n'est pas frappée de résidus de pollutions susceptibles de résulter notamment d'une exploitation passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation et qu'il a pu être exercé sur les lieux ou sur les lieux voisins des activités dangereuses ou à inconvénient pour la santé et l'environnement.
- Il n'a jamais de son chef été déposé ni utilisé sur cette emprise ou enfoui dans son sol de substances dangereuses pour la santé et l'environnement telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles (par abréviation pcb), polychloroterphényles (par abréviation pct) directement ou encore dans des appareils ou installations.
- Il ne s'est pas produit de son chef ou du chef d'un propriétaire voisin, sur cette emprise, d'incident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L.211-5 du Code de l'environnement, et qu'il n'a reçu du Préfet aucune prescription à ce titre.

Règlementation relative à la gestion des déchets

Conformément aux dispositions de l'article L.541-1-1 du Code de l'environnement, le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, et à ce jour :

- Il n'existe aucun déchet à éliminer sur l'emprise des biens vendus.
- Aucun produit, matière, substance, préparation, emballage ou déchet n'a été entreposé de son chef en violation d'une réglementation applicable aux biens vendus ou n'a été rejeté dans un réseau hydrographique situé à proximité des biens.

DROIT DE PROPRIÉTÉ - EFFET RELATIF

Le VENDEUR s'oblige à justifier de la propriété des biens vendus. Les frais relatifs aux titres et pièces nécessaires à l'établissement de l'origine de propriété dans l'acte authentique de vente à intervenir seront pris en charge par l'ACQUEREUR.

PROPRIÉTÉ

L'ACQUEREUR sera propriétaire des biens vendus le jour de la constatation de la vente en la forme authentique. Il en aura la jouissance à compter du même jour par la perception des loyers, ces biens étant donnés à bail ainsi dit précédemment.

L'ACQUEREUR restera seul débiteur de toute indemnité d'éviction due dans le cadre de la résiliation du bail commercial attaché au local objet des présentes. Conformément au protocole d'accord, conclu entre Monsieur Mathieu BORDENAVE-CLAMOUSE, Horloger, titulaire du bail commercial sur le local sus visé et l'ACQUEREUR, la résiliation du bail interviendra le même jour que la constatation de la vente en la forme authentique.

LE VENDEUR déclare que le locataire n'a pas fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption, empêchant la réalisation de la présente promesse.

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de 303 500,00 € (trois cent trois mille cinq cents euros) se décomposant comme suit :

- Indemnité principale : 272 000,00 €
- Indemnité de emploi : 28 500,00 €

Ce prix sera versé en l'étude du Notaire rédacteur de l'acte dès l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou avant l'accomplissement desdites formalités de publicité foncière et ce, conformément aux dispositions de l'article D.1617-19 du Code général des collectivités territoriales, sur présentation des pièces justificatives définies à l'annexe 1 du même code, savoir :

- 1.- la délibération ou l'arrêté autorisant l'acquisition,
- 2.- une copie authentique de l'acte authentique de vente,

3.- le certificat du Notaire du vendeur par lequel il s'engage à prendre à sa charge les sommes qui, après paiement au vendeur du prix de l'acquisition, s'avèreraient être dues, à la suite de l'inscription au fichier immobilier, à des créanciers inscrits ou à un autre propriétaire.

En cas de non-conformité du bien, objet des présentes, ou d'inexactitude quant à l'occupation des lieux du bien déclaré ci-dessus, lors de l'établissement de l'état des lieux nécessaire à la prise de possession, l'ACQUEREUR se réserve le droit d'engager des poursuites en dommages intérêts à l'encontre du VENDEUR.

Etant ici précisé que dans la mesure où la vente serait soumise à TVA, le prix susvisé s'entend Hors Taxe, l'ACQUEREUR supportant en sus du prix, le montant de la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux en vigueur au jour de la réitération des présentes.

DUREE ET MODE DE REALISATION DE LA PROMESSE

Délai de réalisation

La présente promesse est consentie pour une durée de huit (8) mois à compter de sa signature, la levée d'option devant intervenir dans ce délai comme indiqué au paragraphe "Mode de réalisation" qui suit.

Ladite promesse est d'une durée inférieure à dix-huit (18) mois, en conséquence l'article L290-1 du Code de la Construction et de l'Habitation n'est pas applicable aux présentes.

Passé ce délai, et par le seul fait de l'expiration du terme, le VENDEUR sera déchu de plein droit, et sans mise en demeure, du droit de demander la réalisation de la vente.

Mode de réalisation

L'ACQUEREUR pourra lever l'option si bon lui semble jusqu'à cette date, par l'envoi d'une copie de la délibération ou de l'arrêté valant de plein droit acceptation de l'offre, au VENDEUR, en son domicile sus indiqué, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au plus tard au jour ci-dessus fixé par voie postale ou électronique. Le VENDEUR reconnaît l'envoi et la remise de cette lettre par voie électronique comme régulièrement opposable.

Adresse mail du PROMETTANT sur laquelle la levée d'option pourrait être opérée : bordenave-clamouse@wanadoo.fr

La levée d'option par BORDEAUX METROPOLE rendra la vente parfaite conformément aux dispositions de l'article 1583 du Code civil, les parties étant alors d'accord sur la chose et sur le prix, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives qui seront définies aux termes du présent acte.

Cette acceptation n'entraînera cependant pas de transfert de propriété des biens, lequel ne pourra résulter que de la signature de l'acte authentique de vente.

Si, passé ce délai, l'ACQUEREUR n'a pas exprimé l'acceptation de cette offre selon les modalités et formes qui précèdent, la présente promesse sera caduque sans qu'il soit besoin

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20260130-lmc1113708-DE-1-1
Date de télétransmission : 06/02/2026
Date de réception préfecture : 06/02/2026
Publié le : 06/02/2026

NBE NBE

pour le VENDEUR de faire aucune mise en demeure, ni de remplir aucune formalité, le tout sans indemnité de part ni d'autre, ni possibilité de demander une indemnisation au titre des frais préalablement engagés.

Réalisation

Dans l'hypothèse où l'ACQUEREUR demanderait la réalisation de l'offre, la régularisation de l'acte authentique de vente, interviendra dans un délai de dix-huit (18) mois à compter de la date de signature de la présente promesse.

A défaut, et sauf procédure d'exécution forcée engagée dans ce délai, la présente promesse et la vente pouvant en résulter seront caduques sans qu'il soit besoin pour les parties de faire aucune mise en demeure, ni de remplir aucune formalité, nonobstant le bénéfice de toutes indemnités.

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par le notaire désigné par l'ACQUEREUR avec / ~~sans~~ la participation du notaire du VENDEUR.

A cet effet, le VENDEUR désigne :

Maître : Louis GIRARDOT

Notaire à BORDEAUX (33000) 30 cours de l'intendance

Exécution forcée

Après levée d'option, dans les cas où l'Acte de Vente constatant la formation du contrat de vente ne serait pas signé dans le délai de signature ci-avant, toutes les conditions suspensives étant par ailleurs levées, la Partie la plus diligente mettra l'autre partie en demeure, par acte d'huissier adressé au siège de la Partie défaillante, d'avoir à comparaître à l'effet de signer l'Acte de Vente :

- En l'étude du notaire du VENDEUR, en cas de sommation par le VENDEUR,
- En l'étude du notaire de l'ACQUEREUR en cas de sommation par l'ACQUEREUR.

Cette mise en demeure devra être délivrée avec un préavis de dix (10) Jours Ouvrés.

A la date indiquée, il sera procédé :

- Soit à la signature de l'Acte de Vente qui sera reçue par le notaire du VENDEUR ou le notaire de l'ACQUEREUR suivant la sommation faite ;
- Soit à l'établissement d'un procès-verbal par le notaire du VENDEUR ou de l'ACQUEREUR, aux termes duquel il sera constaté le défaut du VENDEUR ou de l'ACQUEREUR.

Dans ce dernier cas, l'auteur de la convocation pourra :

- Soit faire poursuivre judiciairement la réalisation de la vente nonobstant le versement de dommages et intérêts éventuels.
- Soit reprendre purement et simplement sa liberté.

Ce choix s'effectuera dans le procès-verbal qui sera notifié à la partie défaillante par voie d'huissier avec effet au jour de la notification.

CONDITIONS GENERALES

La vente, si la réalisation en est demandée dans le délai convenu, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes :

État – Contenance

L'ACQUÉREUR prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera au jour de l'acte authentique, avec ses qualités et ses défauts, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le VENDEUR qui s'exonère de la garantie des vices cachés ainsi que l'y autorise l'article 1643 du Code Civil.

De même, l'ACQUEREUR ne sera pas garanti en raison des mitoyennetés ou non mitoyennetés ou encore erreur dans la désignation, la consistance ou la contenance, toute différence qui pourrait exister entre la contenance réelle et celle sus indiquée, en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

A ce sujet, le VENDEUR déclare qu'il n'y a pas eu de bornage et qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de contestation sur les limites de la propriété vendue.

Il ne sera pas non plus garanti à raison de l'état du sol et du sous-sol, à raison de fouilles, excavations qui auraient pu être pratiquées, de toutes atteintes pouvant résulter de la présence de termites et autres insectes xylophages ou autres parasites du bois, mérules et autres champignons.

Toutefois, le vendeur professionnel ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés lorsque l'acquéreur est un non professionnel. Il en est de même du vendeur qui connaît les vices et ne les relève pas.

Le VENDEUR s'engage à conserver l'IMMEUBLE dans son état actuel jusqu'au jour de la signature de l'acte authentique. L'ACQUEREUR devra s'assurer du respect de cet engagement préalablement à la signature de l'acte authentique.

Jusqu'à la prise de possession par l'ACQUÉREUR, le VENDEUR s'interdit également d'apporter aucune modification auxdits biens, d'y entreprendre des travaux et démolitions quelconques, à l'exception des travaux nécessaires qu'il pourrait être amené à effectuer à ses frais pour les conserver dans leur état actuel. Il s'oblige à s'opposer à toutes usurpations par des tiers.

Servitudes

L'ACQUÉREUR profitera des servitudes actives et supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui concernent l'IMMEUBLE ci-dessus désigné, y compris celles résultant de la situation naturelle des lieux, sans recours contre le VENDEUR.

A cet égard, le VENDEUR déclare que ledit IMMEUBLE n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme ou de celles éventuellement révélées par lui aux présentes.

OBLIGATIONS PARTICULIERE (si la vente se réalise)

Obligations du VENDEUR

La vente, se fera sous les garanties de fait et de droit les plus étendues en la matière et aux conditions suivantes :

Le VENDEUR s'interdit expressément d'hypothéquer l'immeuble dont il s'agit pendant la durée de la présente promesse de vente, de l'aliéner ou de procéder à un partage.

Le VENDEUR déclare que le terrain objet de la présente n'est grevé d'aucun privilège, servitude, hypothèque ou autres droits réels.

Le VENDEUR s'interdit également de conférer aucune servitude sur ledit immeuble pendant la même durée, de même qu'il s'interdit de renouveler les locations ou d'en changer la nature pendant la même période.

Le VENDEUR déclare formellement renoncer à toute demande d'indemnité en raison de la privation de loyers pouvant en résulter pour lui.

Conformément aux dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que de toute réglementation en vigueur au jour de la signature de l'acte authentique, le VENDEUR s'engage à faire établir, à ses frais, l'ensemble des diagnostics techniques obligatoires applicables au bien objet des présentes, en fonction de sa destination, de son occupation et de sa localisation. Lesdits diagnostics devront être remis à l'ACQUÉREUR au plus tard lors de la signature de l'acte authentique.

Obligations de l'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR s'engage à réaliser les travaux suivants dans un délai maximum de 6 mois à compter de la signature de l'acte et/ou à verser les indemnités correspondantes suivantes :

- ☐ ~~Travaux non valorisable / reconstitution à l'identique :~~
- ☐ ~~Travaux complémentaires :~~
- ☐ ~~Indemnités :~~

DISPOSITIONS DIVERSES

Enregistrement

Les présentes seront soumises à la formalité d'enregistrement. A cet égard, il est expressément stipulé qu'en vertu de l'article 1042 modifié du Code Général des Impôts, l'ACQUEREUR est exonérée de tous droits de timbres et d'enregistrement.

Frais

Tous les frais, droits et honoraires, qui seront la suite et la conséquence nécessaires de la présente promesse, seront, si la vente se réalise, supportés par l'ACQUEREUR qui s'y oblige. Toutefois, resteront à la charge du VENDEUR les frais de mainlevée et de purge des hypothèques s'il y en a ainsi que toute la fiscalité inhérente à l'opération incombant au VENDEUR.

Mandat

Les parties, agissant dans un intérêt commun, mandatent expressément le ou les notaires du VENDEUR et de l'ACQUEREUR à l'effet de prêter leur concours à la présente vente.

Affirmation de sincérité

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que la présente vente exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Élection de domicile

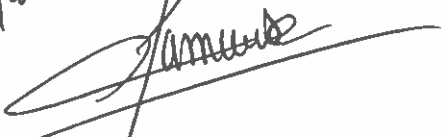
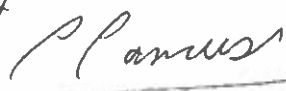
Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur(s) siège(s) et/ou demeure respectif(s).

FAIT EN TROIS EXEMPLAIRES, dont un pour l'enregistrement,

A Maignan.
Le 31 10 2025

A LE HAILLAN
Le

LE PROMETTANT¹

Lu et approuvé Bon pour acceptation
promesse de vente

" Lu et approuvé Bon pour promesse
de vente "


LE BENEFICIAIRE²

¹ Faire précéder la signature de la mention « **Lu et Approuvé - Bon pour Promesse de Vente** ».

² Faire précéder la signature de la mention « **Lu et Approuvé - Bon pour acceptation de ladite Promesse sans toutefois valoir engagement d'acquiescer** ».