

## DOSSIER DE VENTE

### Pavillons 34 et 36 rue Jean Jaurès à Saint-Jean-de-Braye



## **SOMMAIRE**

- 1. le document précisant les modalités de la consultation et valant cahier des charges de la cession, qui sera rappelé à la promesse, puis à l'acte définitif**
- 2. l'acte d'engagement, à compléter par le candidat**
- 3. des plans divers, dont un plan de situation**

**Le dossier des diagnostics techniques sera téléchargeable sur le site internet de la communauté d'agglomération Orléans Val de Loire et laissé en consultation lors des visites.**

## **VENTE DE 2 PAVILLONS**

**34 ET 36 RUE JEAN JAURES  
SAINT JEAN DE BRAYE**

**MODALITES DE LA CONSULTATION  
ET CONDITIONS DE PRESENTATION  
DES OFFRES D'ACHAT**

**CAHIER DES CHARGES DE LA CESSION**

**Visites organisées sur rendez-vous du 19 septembre au 21 octobre 2016  
Remise des offres le 25 octobre 2016 à 17 heures**

## **PREAMBULE**

La communauté d'agglomération Orléans Val de Loire est propriétaire par suite des acquisitions utiles aux travaux de la seconde ligne de Tram CLEO, entre 2008 et 2010, de 2 pavillons mitoyens avec jardins clos aménagé et terrasse, 34 et 36 rue Jean Jaurès à Saint de Bray.

Ces biens libres de tout occupant étant devenus sans intérêt pour un usage communautaire, il est décidé de les mettre en vente sur le marché privé.

## **ARTICLE 1 – DESIGNATION DES BIENS**

Les biens cédés, deux pavillons mitoyens situés à Saint-Jean-de-Braye présentent les caractéristiques suivantes :

- **Pavillon 34 rue Jean Jaurès**

Année de construction : 1979

Terrain cadastré section BH n° 692 pour une surface de 384 m<sup>2</sup>

Parcelle longeant les voies tram et SNCF

Surface habitable de l'ordre de 88 m<sup>2</sup> + sous-sol complet

Pavillon présentant, sur 3 niveaux :

- un vaste sous-sol avec possibilité de stationner 2 véhicules
- un rez-de-chaussée surélevé avec entrée, salon-séjour de 26 m<sup>2</sup>, cuisine avec mobilier intégré, 2 chambres, salle-de-bains, WC,
- le 1<sup>er</sup> étage accessible par escalier de bois avec 2 chambres mansardées, placards en sous-pentes, débarras
- un jardin clos et paysagé, avec terrasse en façade

Cette maison a subi un incendie en novembre 2012. Une réhabilitation a été réalisée sur le gros œuvre et les finitions courant 2015.

- **Pavillon 36 rue Jean Jaurès**

Année de construction : 1979

Terrain cadastré section BH n° 427 pour une surface de 361 m<sup>2</sup>

Surface habitable de l'ordre de 89 m<sup>2</sup> + sous-sol complet

Comportant, sur 3 niveaux :

- un vaste sous-sol avec possibilité de stationner 2 véhicules
- un rez-de-chaussée surélevé avec entrée, salon-séjour de 26 m<sup>2</sup> avec cheminée, cuisine, 2 chambres, salle-de-bains, WC,
- le 1<sup>er</sup> étage avec 2 chambres mansardées et placards en sous-pente, petite salle d'eau
- un jardin paysagé avec terrasses en façade et côté jardin

Cette maison a été vandalisée (bris de vitres) et nécessite un rafraîchissement complet. Le terrain n'est plus totalement clôturé (clôtures endommagées et portail supprimé)

Les visiteurs intéressés pourront candidater pour acquérir un des pavillons, ou faire une offre globale pour acquérir les deux biens.

## ARTICLE 2 – DOSSIER DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Les candidats sont invités à prendre connaissance des diagnostics techniques réalisés (voir tableau ci-dessous), disponibles en consultation lors des visites et en téléchargement sur le site internet de l'Agglo, afin notamment d'apprécier les travaux à prévoir.

34 rue Jean Jaurès	36 rue Jean Jaurès
Diagnostic de performance énergétique établi le 5 juillet 2016 et établissant la classe énergétique du bien à E (262 kWhEP/m <sup>2</sup> .an)	Diagnostic de performance énergétique établi le 5 juillet 2016 et établissant la classe énergétique du bien à E (252 kWhEP/m <sup>2</sup> .an)
Diagnostic de l'état intérieur de l'installation électrique établi le 5 juillet 2016, ne faisant pas apparaître d'anomalie A noter que certains contrôles n'ont pu être effectués du fait de l'absence d'alimentation	Diagnostic de l'état intérieur de l'installation électrique établi le 5 juillet 2016, faisant apparaître plusieurs anomalies A noter que certains contrôles n'ont pu être effectués du fait de l'absence d'alimentation
Rapport de l'état de l'installation intérieure de gaz établi le 5 juillet 2016, faisant apparaître plusieurs anomalies A noter que l'absence d'alimentation en gaz et électricité n'a pas permis d'effectuer les contrôles et mesures nécessaires	Rapport de l'état de l'installation intérieure de gaz établi le 5 juillet 2016, faisant apparaître plusieurs anomalies A noter que l'absence d'alimentation en gaz et électricité n'a pas permis d'effectuer les contrôles et mesures nécessaires
Etat de repérage amiante du 5 juillet 2016, révélant la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante après analyse en laboratoire : dalles de sol de la buanderie (non dégradé)	Etat de repérage amiante du 5 juillet 2016, ne révélant pas la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante

## ARTICLE 3 – INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Pour information, le montant de la taxe foncière acquittée pour l'année 2015 était de 1 400 euros pour le pavillon 34, et de 1 313 euros pour le pavillon 36.

Les biens étant inoccupés, la communauté d'agglomération ne dispose pas d'information sur le montant des taxes d'habitation.

## ARTICLE 4 – VENTE EN L'ETAT

La vente sera faite sans autre garantie que la garantie d'éviction.

Les immeubles sont vendus en l'état au jour de la signature de l'acte de vente. L'acquéreur sera réputé bien les connaître pour les avoir visités préalablement.

Les candidats à l'acquisition peuvent à leurs frais exclusifs procéder ou faire procéder aux vérifications, mesurages, audits d'ordre technique, administratif, juridique, devis technique qu'ils jugent opportun avant de faire une offre d'acquisition en toute connaissance de cause de l'état des biens.



A cet effet, les candidats pourront se faire remettre les clefs sur demande, pour une demi-journée au maximum sur toute la durée de la consultation, en engageant leur responsabilité si des dégradations étaient constatées ultérieurement par les services communautaires, et notamment s'il s'avérait que le ou les biens n'auraient pas été correctement fermés.

## ARTICLE 5 – PROCEDURE DE MISE EN VENTE

- **Publicité**

La communauté d'agglomération Orléans Val de Loire fera paraître une annonce de mise en vente dans un journal local, sur son site Internet et par voie d'affichage.

- **Visites**

Les visites seront organisées exclusivement sur rendez-vous. Elles pourront être collectives, et seront conduites par les agents du Service de l'Action Foncière et de la Stratégie Immobilière.

Les candidats désirant visiter les immeubles devront en formuler la demande auprès de Madame Emilie CLAVIER-CASSEBRAS, tél. 02.38.79.25.56, ou par courriel [safsi@orleans-agglo.fr](mailto:safsi@orleans-agglo.fr), en précisant l'identité des visiteurs, leur nombre et leurs coordonnées (téléphoniques et mail).

Une date de visite leur sera proposée en fonction du calendrier fixé par la communauté d'agglomération Orléans Val de Loire, uniquement les jours ouvrés et aux heures ouvrables, entre 10 et 16 heures.

Une feuille de présence sera mise à la disposition des visiteurs qui seront invités à laisser leur adresse mail s'ils souhaitent être tenus informés d'éventuelles nouvelles informations durant la procédure.

- **Demande d'informations**

Toute demande d'information complémentaire se rapportant aux biens ou aux modalités de présentation des offres d'achat peut être faite au plus tard 5 jours avant la date limite de remise des offres, par les voies suivantes :

\*par courrier adressé à :

*Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire  
Service Action Foncière et Stratégie Immobilière  
Place Saint Marc – 5 Place du 6 juin 1944 - 45042 ORLEANS CEDEX 1*

\*par téléphone au 02.38.79.25.56 ou au 02.38.79.25.24

\*par mail à l'adresse [safsi@orleans-agglo.fr](mailto:safsi@orleans-agglo.fr)

La communauté d'agglomération Orléans Val de Loire se réserve la faculté de ne pas répondre à une question susceptible de porter atteinte à l'égalité entre les candidats ou de communiquer la question et la réponse apportée à tous les candidats qui se seront déclarés.

## ARTICLE 6 – CALENDRIER DE LA CONSULTATION – DELAIS

Les visites se dérouleront du 19 septembre au 21 octobre 2016.

La date limite pour remettre une offre est fixée au mardi 25 octobre 2016 à 17 heures.

Les délais de la vente :

- Date limite de signature de la promesse, **avec versement d'une indemnité d'immobilisation égale à 5 % du prix proposé** : au plus tard un mois à compter de la notification de la délibération du Bureau de la communauté d'agglomération Orléans Val de Loire acceptant une des offres d'achat.
- Délai pour signer l'acte authentique définitif : deux mois au plus tard à compter de la signature de la promesse.

**Le candidat dont l'offre sera acceptée s'oblige à déposer sa demande de prêt (si cette formalité constitue une condition suspensive), dans les 15 jours de la signature de la promesse de vente.**

## ARTICLE 7- PRESENTATION DES OFFRES D'ACQUISITION

Les candidats transmettront leur offre rédigée en français et signée par une personne physique habilitée à engager juridiquement et financièrement le candidat, quelle que soit sa forme juridique, par tout moyen permettant de déterminer de façon certaine la date et l'heure de la réception et de garantir sa confidentialité, notamment :

- Par voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception sous double enveloppe cachetée portant les mentions : « NE PAS OUVRIR – Offre d'acquisition –Vente biens rue Jean Jaurès à Saint Jean de Braye »
- Ou par remise contre récépissé dans les bureaux du Service de l'Action Foncière et de la Stratégie Immobilière de la communauté d'agglomération Orléans Val de Loire, Espace Saint Marc, 5 Place du 6 juin 1944, 4ème étage, bureaux n° 413 ou 414, aux heures d'ouverture au public (8H30-17H30 du lundi au jeudi, 17H le vendredi), dans les délais communiqués
- Afin de préserver le caractère confidentiel des offres, l'envoi par courriel est irrecevable. La communauté d'agglomération Orléans Val de Loire se réserve la faculté de proroger les délais de fin de visite et/ou de remise des offres fixés au présent document. Cette information serait diffusée sur le site Internet et à toute personne qui aurait visité et laissé alors ses coordonnées (adresse électronique).

Les plis parvenus hors délai ou sous enveloppe non cachetée seront irrecevables.

Toute offre d'acquiescer doit être ferme et ne peut être rétractée jusqu'à son acceptation par le Bureau de la communauté d'agglomération Orléans Val de Loire. Passé le délai de 3 mois suivant la date limite du dépôt des offres d'achat et faute pour l'Agglo de s'être prononcée, le candidat sera toutefois délié de tout engagement.

## ARTICLE 8 – CONTENU DES OFFRES

### Données juridiques

Le candidat présente une offre ferme et définitive d'acquérir le bien à son profit.

Le candidat doit déclarer sa volonté de signer l'acte de vente dans le respect du calendrier tel qu'il est précisé dans le présent document.

Le candidat doit préciser :

- S'il s'agit d'une personne physique :
  - . Ses éléments d'état-civil
  - . Sa situation familiale le cas échéant
  - . Ses coordonnées complètes
  
- S'il s'agit d'une société ou d'une personne morale :
  - . Sa dénomination sociale
  - . Son capital social
  - . Son siège social
  - . Ses coordonnées complètes
  - . Le nom de son dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquérir
  - . L'extrait de l'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, au Répertoire des Métiers ou équivalent

Le candidat doit également mentionner explicitement et précisément les éventuelles conditions suspensives auxquelles il entend subordonner la conclusion de la vente :

- à titre d'exemple, s'il entend financer tout ou partie de son acquisition par un prêt, il devra alors préciser :

- Les références de l'établissement prêteur.
- Le montant du ou des prêts souscrits.
- La durée du ou des prêts.
- Le taux d'intérêt maximum.
- Le délai dans lequel il s'oblige à déposer sa ou ses demandes de prêt, 15 jours maximum à compter de l'acceptation de l'offre portée à sa connaissance par la notification de la délibération et s'obligera à justifier de cette formalité en produisant une attestation signée par l'établissement bancaire.

Dans cette hypothèse, le candidat est invité à produire tout document ou attestation permettant d'apprécier sa capacité financière à réaliser l'acquisition et à obtenir le prêt envisagé, par exemple un avis favorable de son établissement bancaire.

### Données financières

L'offre d'achat doit être exprimée en euros et en prix net et HT pour le vendeur, le candidat faisant son affaire personnelle des frais et émoluments de l'acte notarié, des taxes et droits divers et des éventuels honoraires de ses conseils.

La vente n'est pas assujettie à la TVA immobilière.



L'acquéreur devra verser une indemnité d'immobilisation d'un montant de 5 % du prix proposé au moment de la signature de la promesse de vente. Si l'acquéreur n'a pas la capacité de mobiliser cette somme à ce moment de la procédure, il devra en aviser le vendeur sur l'acte d'engagement en formulant son offre de prix et préciser la somme qu'il propose de consigner. La communauté d'agglomération Orléans Val de Loire se réserve le droit de ne pas accepter un montant trop faible et cette demande fera partie des critères de choix des offres, s'agissant d'une limitation de la garantie apportée au vendeur.

#### **ARTICLE 9 – CHOIX D'UNE OFFRE**

La communauté d'agglomération Orléans Val de Loire se réserve la faculté de ne pas donner suite aux offres reçues ou de renoncer à la vente pour quelque motif que ce soit. Dans cette hypothèse, la communauté d'agglomération Orléans Val de Loire n'aurait pas à justifier sa décision qui serait motivée par une considération d'intérêt général ou juridique.

En l'absence d'offre satisfaisante, pour l'un ou l'autre des biens, ou pour les deux, la communauté d'agglomération Orléans Val de Loire se réserve la faculté de désigner un mandataire immobilier, après mise en concurrence, pour organiser de nouvelles visites et recueillir des offres.

Les enveloppes contenant les offres d'achat seront ouvertes par Monsieur Matthieu SCHLESINGER, Vice-Président.

Les offres seront analysées au regard :

- du prix proposé et de la capacité du candidat à mobiliser le financement destiné à l'achat des biens, dont il justifiera en produisant tous documents, notamment attestation bancaire qu'il estime pertinent, et en s'engageant à verser une indemnité d'immobilisation de 5 % du prix proposé à la signature de la promesse de vente ;
- des éventuelles conditions suspensives pour réaliser la vente, notamment les conditions d'obtention d'un prêt bancaire et les délais induits.

Monsieur le Président ou son représentant pourra décider d'entrer en négociation avec tous les candidats ayant remis une offre notamment dans l'hypothèse où l'un des candidats entend maximiser le prix de vente.

La communauté d'agglomération Orléans Val de Loire choisit librement l'acquéreur, étant précisé que le Bureau décidera au vu de l'évaluation de France Domaine et de toutes les offres proposées, conformément aux dispositions de l'article L1311-9 du Code Général des Collectivités Territoriales.

L'avis actualisé délivré par France Domaine en date du 5 avril 2016 fixe la valeur vénale à :

- pour le pavillon 34 rue Jean Jaurès : 170 000 €
- pour le pavillon 36 rue Jean Jaurès : 135 000 €

L'acceptation de l'offre d'achat par le Bureau n'emporte pas formation du contrat de vente. Le transfert de propriété est subordonné à la levée des conditions suspensives et au versement du prix et des frais de l'acte entre les mains du rédacteur de l'acte.

Il est ici rappelé que la délibération devient exécutoire après transmission en Préfecture du Loiret au titre du contrôle de légalité, et est définitive en l'absence de recours à l'expiration d'un délai de deux mois.

Le candidat dont l'offre aura été acceptée ne pourra se substituer aucun tiers, sauf une Société Civile Immobilière dont il détiendrait la majorité des parts.

Le candidat dont l'offre aura été acceptée s'oblige à signer une promesse notariée et à verser une indemnité d'immobilisation égale à 5 % du prix proposé, dans le délai maximum d'un mois à compter de la notification de la délibération exécutoire, sauf accord contraire entre les parties sur demande de l'acquéreur faite concomitamment à son offre d'achat (sur l'acte d'engagement).

La communauté d'agglomération Orléans Val de Loire désigne Maître DUPUY DENUS, notaire à Orléans, 62 rue d'Alsace Lorraine, pour recevoir la promesse, puis l'acte authentique de vente qui sera signé dès la levée des conditions suspensives et dans un délai maximum de deux mois à compter de la signature de la promesse.

Le paiement du prix doit être effectué comptant et en totalité le jour de la signature de l'acte authentique de vente. Le candidat retenu acquitte au moment de la signature de l'acte de vente toutes taxes, tous frais, contribution de sécurité immobilière et tous émoluments des notaires se rapportant à la vente.

#### **ARTICLE 10 – DOSSIER REMIS**

La communauté d'agglomération Orléans Val de Loire remettra à toute personne visitant les biens et sur sa demande, un dossier comportant :

- le présent document précisant les modalités de la consultation et valant cahier des charges de la cession, qui sera rappelé à la promesse, puis à l'acte définitif,
- l'acte d'engagement, à compléter par le candidat,
- des plans.

Le dossier des diagnostics techniques sera téléchargeable sur le site internet de l'AggLO et laissé en consultation lors des visites.

#### **ARTICLE 11 – INTERLOCUTEURS**

Les interlocuteurs des candidats au service de l'Action Foncière et de la Stratégie Immobilière seront :

- Madame Sandrine LE GAC, 02.38.79.25.24, pour toute information relative à la procédure de cession
- Madame Emilie CLAVIER-CASSEBRAS, 02.38.79.25.56, pour l'organisation des visites

## **ACTE D'ENGAGEMENT DU CANDIDAT**

**pour l'acquisition d'un ou des pavillons rue Jean Jaurès à Saint-Jean-de-Braye**

### **AVERTISSEMENT**

### **CE DOCUMENT VOUS ENGAGE !**

Il vous est conseillé de lire attentivement l'ensemble des termes du présent document et du cahier des charges avec lequel il forme un tout indissociable. N'hésitez pas à vous faire assister le cas échéant par votre notaire ou un conseil juridique, qui pourra vous apporter toutes les précisions et explications utiles pour apprécier les conséquences juridiques et pratiques de votre offre, et vous aider à rédiger les clauses particulières, notamment les conditions suspensives.

Si votre offre est acceptée, vous vous engagez irrévocablement :

1. A acquérir le pavillon pour lequel vous déposez une offre (ou les deux), sous la seule réserve des conditions suspensives que vous devez impérativement préciser dès aujourd'hui sur ce document
2. A signer une promesse de vente dans le délai maximal d'un mois à compter de la notification de la délibération du bureau de la communauté d'agglomération Orléans Val de Loire qui acceptera votre offre, par lettre recommandée avec accusé de réception

Au moment de cette signature, vous devrez verser une indemnité d'immobilisation d'un montant de 5 % du prix que vous aurez proposé. Si vous n'êtes pas en mesure de verser cette somme, vous pouvez proposer de consigner une somme inférieure dans votre offre. Cette somme permet de matérialiser votre désir d'achat et pourra être conservée par l'Agglo comme dédommagement si vous décidez de renoncer à votre achat (après le délai légal de rétractation de 10 jours après notification de la promesse de vente pour les particuliers), ou si vous ne respectez pas les engagements pris pour lever les éventuelles conditions suspensives (notamment non-respect des délais pour déposer votre demande de prêt et pour signer la vente). En cas d'achat, cette somme s'impute sur le prix à payer pour l'acquisition. Elle vous sera restituée si malgré toutes les démarches requises, votre demande de prêt était refusée par la banque.

3. A déposer votre demande de prêt bancaire au maximum 15 jours après la signature de la promesse (si vous recourez à un prêt bancaire pour acquérir le bien et que vous en avez fait une condition suspensive)
4. A signer définitivement dès la levée des conditions suspensives (par exemple l'obtention de votre prêt), et au plus tard deux mois après la signature de la promesse de vente.



Ce document de 6 pages est à détacher ou imprimer intégralement, à compléter et à retourner au Service Action Foncière et Stratégie Immobilière :

- soit par courrier en recommandé avec accusé de réception, sous double enveloppe portant la mention sur ses deux faces : « NE PAS OUVRIR – Offre d'acquisition Saint Jean de Braye », à l'adresse suivante :  
Communauté d'agglomération Orléans Val de Loire  
Service Action Foncière et Stratégie Immobilière  
Espace Saint Marc – 5 place du 6 juin 1944 - 45000 ORLEANS
- soit par remise en mains propres contre récépissé, sous enveloppe cachetée, au siège de l'Agglo durant les heures d'ouverture au public, même adresse, bureau 413 au 4ème étage

### Rappels :

La remise contre récépissé devra intervenir au plus tard le **mardi 25 octobre 2016 à 17 heures**

L'envoi par courrier doit être réalisé au plus tard à cette même date, cachet de la poste faisant foi

Les plis reçus hors délai ou sous enveloppe non cachetée sont irrecevables

Les envois par mail ne sont pas acceptés, pour garantir la confidentialité des offres

## I - DESIGNATION DU CONTRACTANT

### PREMIER CONTRACTANT

NOM/Prénom ou raison sociale .....

Profession .....

Date et lieu de naissance .....

Domicile .....

N° de tél ..... N° de portable .....

Situation familiale .....

### DEUXIEME CONTRACTANT (le cas échéant)

NOM/Prénom ou raison sociale .....

Profession .....

Date et lieu de naissance .....

Domicile .....

N° de tél ..... N° de portable .....

Situation familiale .....

Ci-après dénommé(s) « le contractant » ;





## II - OFFRE DE PRIX

Le contractant soumet au vendeur l'offre de prix suivante :

	<b>Pavillon 34 rue Jean Jaurès</b>	<b>Pavillon 36 rue Jean Jaurès</b>
<i>Descriptif sommaire</i>	Pavillon mitoyen Surface habitable : environ 88 m <sup>2</sup> sur sous-sol complet Parcelle BH 692 de 384 m <sup>2</sup> Réhabilité en 2015 suite à un sinistre intervenu en 2012 Terrain adjacent au tram	Pavillon mitoyen Surface habitable : environ 89 m <sup>2</sup> sur sous-sol complet Parcelle BH 427 de 361 m <sup>2</sup> Bien vandalisé nécessitant un rafraichissement complet et la reprise des clôtures
<i>Estimation domaniale</i>	170 000 euros	135 000 euros
<i>Bien(s) pour le(s)quel(s) le contractant dépose une offre</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Prix offert (en chiffres et en lettres) pour l'un ou pour chaque pavillon</i>		
<i>Prix global offert si l'offre est indivisible (c'est-à-dire que le contractant ne dépose une offre que pour le lot de deux pavillons, à l'exclusion d'une acquisition d'un seul)</i>		
<i>Observations complémentaires</i>		

Le prix offert est net pour le vendeur, communauté d'agglomération Orléans Val de Loire, le contractant devant s'acquitter des frais complémentaires liés à la vente notamment émoluments du notaire et droits fiscaux. La vente n'est pas soumise à la TVA immobilière.

## III - DECLARATIONS DU CONTRACTANT

Le contractant déclare :

- avoir pris connaissance des pièces du dossier de la vente, notamment le cahier des charges de la cession, et du dossier des diagnostics techniques disponible à la consultation lors des visites et téléchargeable sur le site internet de la Ville
- avoir visité le bien
- déposer une offre ferme et définitive d'acquérir le ou les biens, à son profit, dans sa totalité, et sans possibilité de substitution sauf au bénéfice d'une société civile immobilière dans laquelle il maîtriserait au moins 50 % des parts
- accepter l'intégralité des termes du cahier des charges de la cession et s'engager à les respecter s'il est retenu
- vouloir signer l'acte de vente, payer le prix comptant et lever les conditions suspensives stipulées à son bénéfice dans les conditions et le calendrier proposés, tels que mentionnés au cahier des charges de la cession et rappelés en première page de ce document. Il est précisé au contractant que le non-respect des délais prévus pour signer la promesse et/ou l'acte de vente entraînera, sauf accord exprès de la communauté d'agglomération Orléans Val de Loire

pour modifier les conditions initiales, la caducité de la délibération du bureau acceptant son offre d'achat. La délibération désignant le futur acquéreur et fixant les conditions de la vente n'est pas créatrice de droits pour le futur acquéreur : le transfert de propriété est en effet subordonné à la signature de l'acte de vente authentique définitif, après paiement comptant du prix.

que cette acquisition sera réalisée :

sans aucune attribution de prêt :

Dans cette hypothèse, le contractant doit écrire lisiblement au-dessus de la signature du présent document : "*Le soussigné nom et prénom reconnaît avoir été informé que si, contrairement à ses déclarations, il recourt à un prêt, il ne pourra se prévaloir des dispositions du chapitre III - Crédit Immobilier du Code de la Consommation*". Les textes afférents sont joints en annexe.

En tout ou partie au moyen d'un prêt :

. Références de l'établissement prêteur : .....

. Montant du prêt : .....

. Durée du prêt : .....

. Taux d'intérêt maximum accepté : .....

. Délai dans lequel la demande sera déposée si l'offre est acceptée : 2 semaines maximum à compter de la notification de la promesse de vente.

Le contractant joint si possible à son offre l'avis favorable de l'établissement bancaire à la demande de financement formulée, avec indication des caractéristiques du prêt. L'offre d'acquisition est réputée déposée sous condition suspensive de l'acceptation de l'offre de prêt

être informé qu'en application des dispositions des articles L271-1 et 2 du Code de la Construction et de l'Habitation, résultant de la loi de solidarité et de renouvellement urbain, l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation dispose d'un délai de rétractation de 10 jours, à compter du lendemain de la notification de la promesse de vente. Pendant toute la durée de ce délai de rétractation, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit ne peut être accepté

#### **IV - CONDITIONS PARTICULIERES :** **conditions suspensives / demande de diminution de l'indemnité d'immobilisation**

Le contractant précise ici les conditions suspensives auxquelles il subordonne la signature définitive de la vente (par exemple obtention d'un prêt bancaire...) : .....

.....  
.....  
.....

Si le contractant n'a pas la capacité de mobiliser le montant de 5 % du prix à titre d'indemnité d'immobilisation au moment de la signature de la promesse de vente, il précise ici le montant qu'il propose de consigner. La communauté d'agglomération Orléans Val de Loire se réserve la faculté de ne pas accepter un montant trop faible et cette demande fera partie des critères de choix des offres : .....

.....



## V - PIÈCES A ANNEXER

Le contractant annexe au présent acte d'engagement, selon sa situation, les éléments suivants :

↳ S'il est une personne physique :

- ses éléments d'état-civil,
- sa situation matrimoniale,
- ses coordonnées complètes,
- en cas de demande de prêt bancaire, l'attestation de l'établissement bancaire mentionnant les informations sur le prêt qui sera demandé.

↳ S'il s'agit d'une société ou d'une personne morale :

- sa dénomination sociale,
- ses statuts,
- son capital social et les informations sur la répartition du capital et les associés,
- son siège social,
- ses coordonnées complètes,
- le nom de son dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquiescer,
- l'extrait de l'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, au Répertoire des Métiers ou équivalent,
- une attestation sur l'honneur spécifiant que la société est à jour de ses cotisations sociales et fiscales.

## VI - SIGNATURE(S)

Acte d'engagement fait à : ..... le .....

Signature(s), éventuellement précédée(s) de la mention manuscrite prévue, en l'absence de prêt bancaire "*Le soussigné nom et prénom reconnaît avoir été informé que si, contrairement à ses déclarations, il recourt à un prêt, il ne pourra se prévaloir des dispositions du chapitre III - Crédit immobilier du Code de la Consommation*"

Premier contractant

Deuxième contractant





## VII - ANNEXES - TEXTES REGLEMENTAIRES

### CODE DE LA CONSOMMATION

#### Article L313-41

Lorsque l'acte mentionné à l'article L. 313-40 indique que le prix est payé, directement ou indirectement, même partiellement, à l'aide d'un ou plusieurs prêts régis par les dispositions des sections 1 à 5 et de la section 7 du présent chapitre, cet acte est conclu sous la condition suspensive de l'obtention du ou des prêts qui en assument le financement. La durée de validité de cette condition suspensive ne peut être inférieure à un mois à compter de la date de la signature de l'acte ou, s'il s'agit d'un acte sous seing privé soumis à peine de nullité à la formalité de l'enregistrement, à compter de la date de l'enregistrement.

Lorsque la condition suspensive prévue au premier alinéa n'est pas réalisée, toute somme versée d'avance par l'acquéreur à l'autre partie ou pour le compte de cette dernière est immédiatement et intégralement remboursable sans retenue ni indemnité à quelque titre que ce soit.

#### Article L341-35

Lorsque la somme versée d'avance par l'acquéreur n'a pas été remboursée dans les conditions prévues au second alinéa de l'article L. 313-41, la somme due est productive d'intérêts au taux légal majoré de moitié à compter du quinzième jour suivant la demande de remboursement.

#### Article L313-42

Lorsque l'acte mentionné à l'article L. 313-40 indique que le prix sera payé sans l'aide d'un ou plusieurs prêts, cet acte porte, de la main de l'acquéreur, une mention par laquelle celui-ci reconnaît avoir été informé que s'il recourt néanmoins à un prêt il ne peut se prévaloir des dispositions du présent chapitre.

En l'absence de l'indication prescrite à l'article L. 313-40 ou si la mention exigée au premier alinéa manque ou n'est pas de la main de l'acquéreur et si un prêt est néanmoins demandé, le contrat est considéré comme conclu sous la condition suspensive prévue à l'article L. 313-41.

### CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

#### Article L271-1

Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de dix jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours.

#### Article L271-2

Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

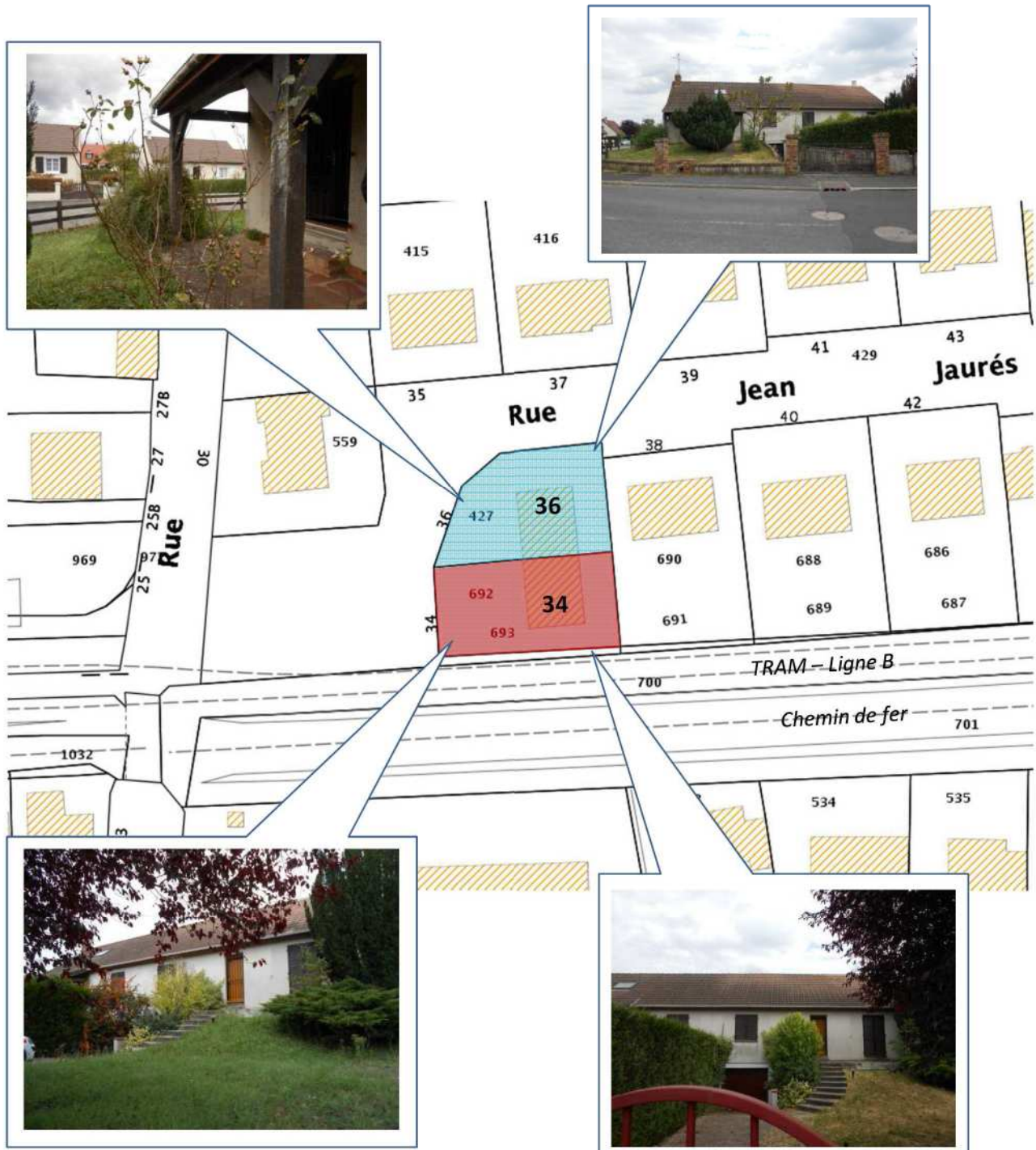
Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.

Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus.



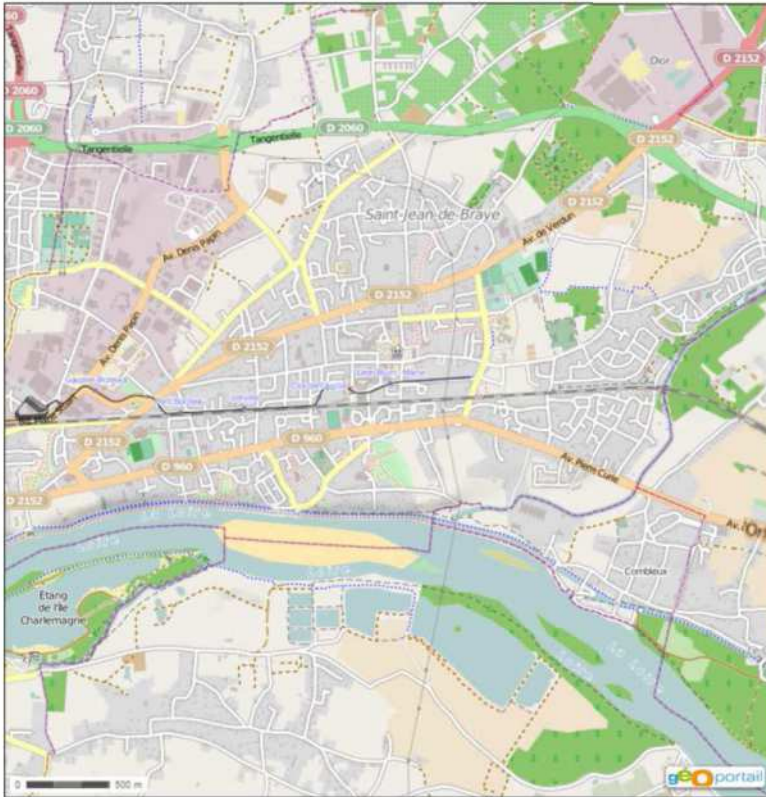
# Pavillons mitoyens 34 et 36 rue Jean Jaurès Clos de Verville à Saint-Jean-de-Braye

## Plan cadastral et photos



# Pavillons mitoyens 34 et 36 rue Jean Jaurès Clos de Verville à Saint-Jean-de-Braye

Plans de situation – 25 août 2016



Source

**géoportail**

25 août 2016

