

# CESSION

## Ensemble Immobilier

36 rue de Sayous

La Ville de Cognac est propriétaire d'un ensemble immobilier, anciennement à usage de salle réception, Maison de Quartier, aujourd'hui vacant.

Ce bien étant susceptible de faire l'objet de travaux de réaménagement, notamment en vue d'être affecté à de l'habitat ou de l'entrepôt, la ville de Cognac propose ce bien à la vente, dans le cadre d'un appel à candidatures

### I – LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES ESSENTIELLES DE L'IMMEUBLE :

- Adresse du bien : 36 rue de Sayous - COGNAC
- Référence cadastrale : AP 408
- Surface du terrain : environ 965m<sup>2</sup>
- Description du biens : ensemble immobilier composé comme suit :
  - une entrée, une grand salle d'environ 80 m<sup>2</sup>, une cuisine sans meuble, deux sanitaires.
  - Chauffage : type de Gaz
  - Cour

### Informations complémentaires :

Tout changement d'affectation doit faire l'objet de l'obtention des autorisations d'urbanisme induites.

Pas de garage

Bien libre de toute location ou occupation

Zone du Plan d'Urbanisme (PLUi) : U : Zone urbaine mixte, SPR Cognac.

(PLUi consultable en ligne sur le site de la Ville de COGNAC :

<https://www.ville-cognac.fr/mes-demarches/demarche-durbanisme/plan-local-durbanisme/>)

## II – MODALITES DE LA CONSULTATION

### PRESENTATION DES OFFRES PAR LES CANDIDATS

#### **MISE A PRIX : 160 000,00€**

Les candidats désirant se porter acquéreur de ce bien devront formuler par écrit une offre d'achat dans laquelle sera indiqué le prix que le candidat propose pour l'immeuble, ainsi que la destination de celui-ci, la Ville de Cognac étant attachée à une opération immobilière de qualité.

Les candidats devront présenter une offre financière en rapport avec les données du marché immobilier local. L'offre d'achat formulée par les candidats prendra la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir le bien dans sa totalité.

L'ensemble des frais d'études est à la charge exclusive du candidat si celui-ci souhaite faire procéder, par ses conseils ou commettants, à toutes vérification et audits d'ordre technique, administratif et juridique qu'il juge opportun de faire réaliser pour formuler une offre d'achat.

#### PROCEDURE DE MISE EN VENTE :

Les candidats à l'acquisition devront adresser à la Ville de Cognac une offre d'achat comprenant :

- Une proposition de prix : La candidat proposera un prix d'acquisition. Cette proposition de prix s'entendra net vendeur, frais d'acte en sus, à la charge du candidat. Il est rappelé que cette proposition d'achat vaudra offre ferme et irrévocable d'acquérir le bien en l'état et dans sa totalité, sous la réserve des conditions suspensives proposées par le candidat. L'offre d'achat doit être faite en minimisant le recours aux conditions suspensives.
- Un plan de financement avec justificatifs : Le plan de financement devra prendre en compte le montant de l'acquisition, les frais d'acquisition (frais de notaire) et éventuellement les travaux envisagés à court terme.
  - en cas de financement de tout ou partie du montant de la transaction par prêt contracté auprès d'un établissement bancaire ou de crédit, le plan de financement sera accompagné d'un accord de principe d'un établissement ou de crédit, ou, a défaut, d'une simulation dudit financement effectuée par établissement bancaire ou de crédit (l'accord de principe étant privilégié).
  - En cas de financement (total ou partiel) par deniers propres, le candidat devra justifier de la disponibilité de la somme par attestation bancaire.

L'offre d'achat devra être adressée par courrier recommandé avec accusé de réception, ou déposée en main propre contre récépissé à la Direction des Services Techniques et de l'Aménagement, 1 rue de la Prédasse à Cognac, pendant les heures d'ouverture des bureaux.

Le site est vendu en l'état par la Collectivité sans autre garantie. La formulation d'une offre emportant reconnaissance par le candidat que celui-ci a reçu toutes les informations suffisantes pour faire une offre sans réserve.

La Ville de Cognac choisit librement au premier candidat présentant une offre conforme, avec un plan de financement accordé par un établissement bancaire.

Il est rappelé à toutes fins utiles que les cessions immobilières des collectivités locales ne sont pas soumises aux dispositions légales et réglementaires relatives aux contrats de délégations de services publics et des marchés publics.

La Ville de Cognac est donc libre de fixer les modalités de cession des ensembles immobiliers dont elle est propriétaire et de procéder librement au choix de l'acquéreur ou d'interrompre le processus de vente à tout moment et peut ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats ne puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

La Ville de Cognac se réserve par ailleurs le droit de négocier, le cas échéant, avec un ou plusieurs candidats potentiels, notamment pour parfaire certaines offres ou propositions sans avoir à justifier sa décision.

La Ville de Cognac ne saurait être tenue par aucune offre tant que le Conseil municipal n'aura pas délibéré sur la cession et les modalités de cette dernière qui seront matérialisées par le compromis de vente.

#### **Le candidat retenu sera appelé :**

A signer, devant notaire, un compromis de vente engageant juridiquement l'acquéreur. Une indemnité d'immobilisation d'un montant égal à 10 % du montant de la vente, sera réclamée à l'intéressé.

L'acte authentique définitif interviendra après délibération du Conseil municipal et paiement du solde du prix. Le transfert de propriété et l'entrée en jouissance interviendront à cette date-là.

L'ensemble des frais d'acte est à la charge de l'acquéreur.

#### CONDITIONS PARTICULIERES :

- Versement à la signature du compromis, d'une indemnité d'immobilisation de 10 % du montant de la vente.
- En cas de financement de tout ou partie du montant de la transaction par prêt contracté auprès d'un établissement bancaire ou de crédit : conditions suspensives d'attribution des financements ; Dans ce cadre, l'acquéreur s'engage, en cas de refus d'octroi des crédits, à effectuer des démarches d'obtention de prêt auprès d'au minimum deux autres établissements bancaires ou de crédit. L'acquéreur ne sera délié de ses obligations que s'il justifie d'au moins 2 refus écrits provenant de différents établissements bancaires ou de crédit pour des demandes correspondant au montant et conditions indiquées dans l'offre d'achat et le compromis de vente.

## DATES ET HEURES DE VISITE DE L'IMMEUBLE :

L'immeuble pourra être visité SUR RENDEZ-VOUS EXCLUSIVEMENT, aux jours et horaires ci-après :

- **Lundi de 4 novembre 2024 - 10h à 12h**
- **Vendredi 8 novembre 2024 - 14h à 16 h**
- **Jeudi 14 novembre 2024 - 12h à 14h**
- **Vendredi 15 novembre 2024 - 14h à 16 h**
- **Lundi de 18 novembre 2024 - 10h à 12h**

La Ville de Cognac se réserve le droit d'ajouter ou supprimer autant que de besoin des demi-journées de visites et d'interrompre la vente au 1<sup>er</sup> offrant qui répondrait aux attentes de la collectivité.

Dans l'éventualité où vous souhaiteriez visiter la maison, il conviendra de convenir d'un rendez-vous dans l'une des plages horaires susmentionnées, en contactant le Service Patrimoine au 05 45 82 92 05 ou 05 17 22 30 76.

## ELEMENTS TECHNIQUES RELATIFS A L'IMMEUBLE MIS EN VENTE :

Type de chauffage	Electrique
Diagnostic Amiante	Ci-joint en annexe
Etat de l'installation intérieure électrique	Ci-joint en annexe
Diagnostic de Performance Energétique	Ci-joint en annexe
Diagnostic plomb	Ci-joint en annexe
Etat des risques naturels	Ci-joint en annexe

## SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DES SINITRES SUBIS SUITE A CATASTROPHE NATURELLE OU TECHNOLOGIQUE :

Conformément aux dispositions des articles L 12-5 et R 125-27 du Code de l'Environnement relatives à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les catastrophes naturelles et technologiques.

Le Vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes n'a pas à sa connaissance subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L128-2 du code des assurances

TOUTE INFORMATION UTILE POURRA ETRE OBTENUE AUPRES DE :

DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES  
ET DE L'AMENAGEMENT  
SERVICE PATRIMOINE  
1 rue de la Prédasse  
16100 COGNAC  
Tél 05 17 22 30 76 – 05 45 82 92 05  
Courriel : [coraline.mandon@ville-cognac.fr](mailto:coraline.mandon@ville-cognac.fr)  
ou [maud.cosset@ville-cognac.fr](mailto:maud.cosset@ville-cognac.fr)

LIESTE DE PIECES ANNEXES :

- Plan de situation
- Dossier de diagnostics techniques (amiante, électricité, plomb, gaz ...)