

MAIRIE DE



## CAHIER DES CHARGES POUR LA MISE EN VENTE D'UN IMMEUBLE SITUE AVENUE MARC NOUAUX A CESTAS.

Comme le prévoit l'article L.3211-14 du Code général de la propriété des personnes publiques applicable aux biens relevant du domaine privé, «Les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics cèdent leurs immeubles ou leurs droits réels immobiliers, dans les conditions fixées par le Code général des collectivités territoriales.». En l'occurrence, l'article L.2241-1, du Code général des collectivités territoriales.

Dans ce cadre, le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 12 avril 2018, la Commune a décidé d'organiser une consultation en vue de vendre le bien communal concerné.

Le présent règlement ne constitue ni une offre, ni un document contractuel et, à ce titre, il est précisé que cette consultation n'engage en aucune manière la Commune à signer un acte authentique ou une promesse, dès lors qu'elle estimerait que les offres reçues ne seraient pas satisfaisantes pour quelque raison que ce soit et sans avoir à s'en justifier particulièrement.

Le présent règlement échappe aux dispositions du Code des Marchés Publics, à celles relatives aux Délégations de Service Public visées par la Loi n° 93-122 du 29 Janvier 1993 modifiée ainsi qu'à celles ayant trait à l'occupation du Domaine Public telles que définies par la Jurisprudence. Cette mise en vente concerne le bien décrit à l'article ci-après.

### **1 – Désignation et caractéristique du bien cédé à vendre et mise à prix**

L'immeuble à vendre est une maison d'habitation située sur la commune de CESTAS et figurant sur une parcelle section n° AB 513 du plan cadastral ayant une superficie de 343 m<sup>2</sup>. La parcelle est située le long de l'avenue Marc Nouaux et son accès se fait par cette même voie.

L'immeuble date de 1896 et est entièrement à rénover. La toiture a été récemment révisée.

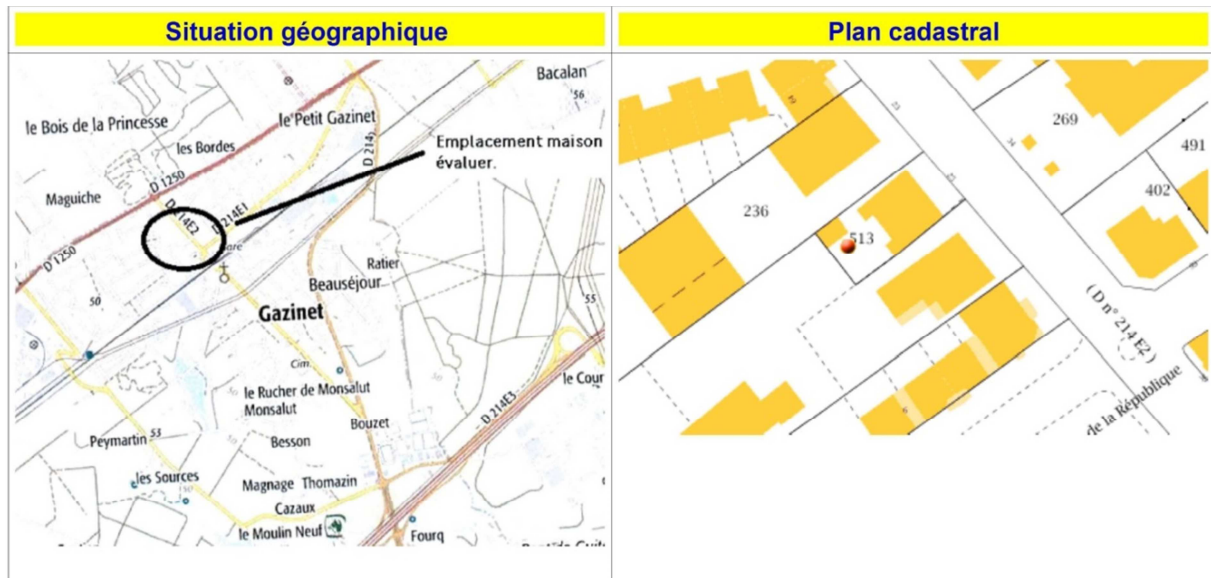
Il s'agit d'une maison en pierre élevée en partie sur cave qui se compose comme suit :

- un rez-de-chaussée comprenant un couloir central desservant de chaque côté deux grandes pièces soit 4 au total (20 m<sup>2</sup> environ chacune avec parquet, cheminée et moulure). Dans le prolongement deux pièces plus petites ayant servi à gauche de cuisine (10 m<sup>2</sup>) et à droite de salle de bain (10 m<sup>2</sup>).
- un étage desservi par un escalier en colimaçon et composé d'une pièce de 6 m<sup>2</sup> et de trois chambres dont une avec dressing (16 m<sup>2</sup> environ chacune).

Le tout d'une surface habitable d'environ 155 m<sup>2</sup>.

La maison est libre de toute occupation (pas de locataires).

Sa mise à prix est de 200 000€ nets.



## **2 - Urbanisme et servitude d'utilité publique :**

- Réglementation d'urbanisme applicable : zone UAb du PLU approuvé le 15 mars 2017,
- Périmètres de protection : Figure à l'inventaire du patrimoine protégé (article L123.1.5.III-2° du Code de l'Urbanisme) et est un emplacement réservé n° 16 pour l'élargissement de la RD 214 E2 à 12 m,
- Servitudes administratives ou de droit privé : servitude de mixité sociale avec une obligation de réaliser 66 % de logements locatifs sociaux,
- Réseaux et voiries : desservis par l'Avenue Marc Nouaux. La maison est raccordée aux réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et de gaz,
- Surface de plancher maximale autorisée : Emprise au sol maximale autorisée de 60 %,

Une analyse énergétique, ainsi d'un diagnostic amiante, plomb, gaz et électrique seront fournis avec le cahier des charges.

## **3 - Modalités de la consultation**

Lorsque les mesures de publicité auront été effectuées par affichage sur site et sur le site internet de la commune, toute personne physique ou morale pourra déposer son offre dans les conditions prévues dans le présent document selon les formes et les délais prescrits.

## **4 - Modalités de la vente**

La vente est faite de gré à gré.

Visite du bien : trois visites collectives seront organisées aux dates suivantes :

- lundi 23 avril 2018 de 16h à 17h,
- lundi 30 avril 2018 de 16h à 17h
- lundi 7 mai 2018 de 16h à 17h

## **5 - Modalité de remise des offres et délais :**

Les candidats doivent faire parvenir leurs offres sous pli à la mairie de CESTAS avant le 24/05/2018 à 15 heures :

- soit par lettre recommandée avec accusé de réception
- soit contre remise d'un récépissé au secrétariat général aux jours et heures d'ouverture du service à l'adresse suivante :

Mairie de CESTAS  
2 avenue du Baron Haussmann  
33610 CESTAS

Le pli devra comporter la mention « Offre d'Acquisition maison située avenue Marc Nouaux », NE PAS OUVRIR.

### **ATTENTION**

1) Les offres ne devront être envoyées qu'à la seule adresse ci - dessus. Elles ne devront pas, sous peine de disqualification, être déposées dans les boîtes aux lettres de la COLLECTIVITE; seule, la délivrance d'un récépissé peut faire foi d'une remise de l'offre.

2) Il est rappelé aux candidats que seule la date de réception des plis est retenue (en aucun cas le cachet de La Poste). En conséquence, la COLLECTIVITE ne saurait être tenue pour responsable des retards éventuels pris dans l'acheminement du courrier, qu'ils soient conjoncturels ou structurels, ni de l'encombrement des voies de circulation les jours de remise des plis.

3) Il est demandé aux candidats de ne remettre aucun paiement (chèque) au moment de la candidature. En effet, seul le Trésor Public est habilité à assurer le recouvrement des créances d'une collectivité.

Dans le cas où la commune ne réceptionnerait pas d'offre dans le délai imparti ou recevrait des offres non conformes au cahier des charges, le délai de remise des offres serait repoussé automatiquement et de façon reconductible par période d'un mois. La commune en informera le public par toutes les modalités de publicité qu'elle jugerait utiles.

## **6 - Contenu des offres :**

Les offres de prix devront comporter :

- a) Le formulaire de candidature joint au présent cahier des charges, dûment complété et signé dont la partie 3 « Promesse d'achat » vaut proposition de prix et acte d'engagement. Cette offre de prix sera à formuler en euros, Hors Taxes et en langue française. Elle prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquiescer le bien dans sa totalité au profit du candidat.
- b) Le présent cahier des charges daté et signé,
- c) Une attestation bancaire de capacité financière ou d'accord de financement, tant pour l'acquisition du bien que pour les frais ainsi que tout document justifiant de la solvabilité du candidat,

Le non-respect de ces formalités entraînera l'annulation de l'offre d'achat.

L'offre engage l'acquéreur, qui s'oblige par la remise de son offre si celle-ci était retenue à signer l'acte de vente dans les délais prévus par le présent cahier des charges.

L'acquéreur peut solliciter comme unique condition suspensive l'obtention par un établissement de crédit du prêt éventuellement nécessaire à l'acquisition.

## **7 - Choix et informations des candidats :**

L'attribution de la vente se fera au candidat le plus offrant. Le prix ne saurait être inférieur au prix de retrait fixé par la commune.

Les offres seront enregistrées par ordre d'arrivée. Ainsi, si plusieurs offres sont identiques, la vente sera attribuée à l'offre réceptionnée en premier.

La commune fera savoir, un mois après la date limite de remise des offres, par lettre recommandée au candidat ayant offert la meilleure offre que son offre a été acceptée. La vente devra nécessairement faire l'objet d'une délibération en conseil municipal.

Dans le cas où le candidat retirerait son offre après validation de la cession à son égard par le conseil municipal, la commune se réserve le droit de remettre en vente le terrain automatiquement sans l'accord du conseil municipal.

Le désistement de la personne devra être signifié par courrier en recommandé avec accusé de réception dans un délai de 2 mois après la notification de la délibération du conseil municipal attribuant la cession du bien.

La commune se réserve le droit d'interrompre à tout moment le processus de vente et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

La commune n'aura pas à justifier sa décision étant observé qu'elle est juridiquement autorisée à vendre de gré à gré.

## **8 - Conditions de la vente**

a/ Le candidat retenu pour ce projet de vente devra signer l'acte authentique de vente dans un délai de 6 mois à compter de la publication de la délibération prise par le Conseil municipal entérinant le choix du candidat.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part.

L'acquéreur entrera en jouissance de la maison à partir du jour de signature de l'acte de vente en l'étude de Maître BALLADE, notaire de la commune.

b/ L'acquéreur prendra l'immeuble vendu dans l'état où il se trouvera le jour de son entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour cause de dégradation, mauvais état des lieux.

c/ Un dossier technique et un état des risques techniques et naturels seront joints afin d'informer l'acquéreur.

d/ Il supportera toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever ledit immeuble, sauf à s'en défendre et à faire valoir à son profit celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls.

e/ Il paiera les impôts fonciers et autres, de toute nature dont l'immeuble vendu pourra être grevé, et ce à partir de l'entrée en jouissance.

f/ Tous les frais et honoraires que ladite vente aura occasionnés, en terme d'estimation, d'affiches, publications, insertions seront à la charge de la commune. Les frais d'actes seront à la charge de l'acquéreur, en sus de son offre de prix.

g/ Le paiement sera effectué comptant en totalité le jour de la réalisation de l'acte authentique. Le prix d'acquisition est payé le jour de la signature de l'acte de vente, au moyen d'un virement bancaire sur

le compte du notaire. Le candidat retenu acquitte au moment de la signature de l'acte de vente, toutes les taxes et droits d'enregistrement. Il fera son affaire personnelle des émoluments du notaire (ou des notaires) et des honoraires de ses conseils.

### **9 - Contestation**

Pour toutes contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation du présent cahier des charges, seul est compétent le tribunal administratif de Bordeaux.

Le présent projet de mise en vente, a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 12 avril 2018.

Fait à ....., le  
Date, nom et signature de l'acquéreur,