

# CAHIER DES CHARGES POUR LA MISE EN VENTE D'UN IMMEUBLE

## AVENUE DU VERCORS

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, les articles L.2241-1, L.3213-2, L.4221-4, L.5211-37 et L.5722-3 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, sous réserve, s'il s'agit de biens appartenant à une section de commune, des dispositions des articles L. 2411-1 à L. 2411-19.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 18 mai 2017, 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 de l'immeuble à vendre et mise à prix**

L'immeuble à vendre est un bâtiment, situé sur la commune de Saint-Paul-Trois-Châteaux et figurant sur une parcelle section n° BK 136 du plan cadastral, pour une superficie de 956 m<sup>2</sup>, zonage UCt du PLU. La parcelle est située le long de la voie communale Boulevard Saint Vincent et son accès par la rue Vercors. Le bâtiment est à rafraîchir.

La parcelle en forme de carré présente un bâtiment en forme de L en rez de chaussée, d'environ 200 m<sup>2</sup> au sol ouvrant sur un jardin non clos sur une partie.

Sa mise à prix est de 198 000 € net.

### **Contraintes sur le projet**

La parcelle étant située sur une zone géographique archéologique toute extension sera soumise à étude et fouilles.

Le bâtiment se situant dans le périmètre de protection des Monuments historiques, tout projet de réhabilitation se fera conjointement avec l'architecte des bâtiments de France.

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

Le bâtiment est desservi par les réseaux et raccordé à l'assainissement collectif. S'agissant des eaux pluviales, le raccordement devra s'effectuer sur une conduite prévue à cet effet.

Le Plan local d'urbanisme est entré en vigueur en 2010. La réglementation de ce zonage est disponible sur le site de la ville « ville-saintpaultroischateaux.fr » onglet Urbanisme.

Pour les travaux de réhabilitation, une autorisation d'urbanisme devra être demandée, au préalable, auprès du service urbanisme.

## **2 – Baux et servitudes**

La maison est libre (pas de locataires).

## **3 – Origine de la propriété**

La maison sus désignée appartient à la commune.

## **4 – Modalités de la consultation**

Lorsque les mesures de publicité auront été effectuées par affichage sur site et sur le site internet de la Ville de Saint Paul Trois Châteaux, auprès des agences immobilières ou toutes personnes ayant manifesté son intérêt auprès 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.

Chaque candidat devra impérativement fournir, avec sa proposition d'achat, une attestation établie sur l'honneur justifiant :

- qu'il a satisfait à ses obligations fiscales.

## **5 – Modalités de la vente**

La commune propose ce bien à la vente sous la condition suivante :

- Obligation sera faite à l'acquéreur et à ses ayants droits, d'occuper le bien à titre de résidence principale durant une durée de 5 (cinq) ans à compter de la date d'acquisition ;

En conséquence le logement acquis ne pourra, sur la même période, même partiellement, être :

- Affecté à la location meublée ou non, à la location saisonnière,
- Utilisé comme résidence secondaire.

L'acquéreur sera désigné selon le critère suivant :

- Le prix à formuler Hors Taxes.

Les offres de prix seront à remettre, à l'Hôtel de Ville, Service Urbanisme et Aménagement, cours des Platanes, sous pli cacheté présenté avant le **30 septembre 2017**.

**a)** L'offre à indiquer sur **l'acte d'engagement**, un seul montant, en euros. Ce dernier devra également indiquer les nom, prénom, date et lieu de naissance et adresse du candidat qui s'oblige à acheter en son nom, sans possibilité de subrogation.

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, à acheter cet immeuble en maison d'habitation principale et à l'occuper en propre.

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

## **b) Le présent cahier des charges signé**

Le non-respect de ces formalités entraînera l'annulation de l'offre d'achat, notamment toute autre formulation d'offre de prix (un euro de plus que l'offre la plus élevée ...).

### **6 – Conditions de la vente**

**Art. 1<sup>er</sup>** – L'acquéreur entrera en jouissance de la maison à partir du jour de signature de l'acte de vente en l'étude MESSIE & FERAUD.

**Art. 2** – 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.

**Art. 3** – Un dossier technique et un Etat des risques techniques et naturel seront joints afin d'informer l'acquéreur ainsi que des plans.

**Art. 4** – 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.

**Art. 5** – 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.

**Art. 6** – 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.

La commune fera savoir par lettre recommandée au candidat ayant offert la meilleure offre que son offre a été acceptée.

Dans les huit jours de la réception de l'envoi recommandé qui lui en sera fait, l'acquéreur devra verser une somme mentionnée dans cette lettre, au plus égale à 10 % du prix, en l'étude du notaire chargé de la vente, à titre de dépôt de garantie et signer le compromis de vente afférent à la vente.

**Art. 7** – Il paiera le prix de son acquisition en une seule fois, lors de la signature de l'acte devant Notaire.

Les paiements en capital, intérêts et autres accessoires seront effectués entre les mains de M. le Receveur Municipal.

Le projet de mise en vente, a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 29 mai 2017.

**Art. 8** – Au cas où la vente n'aurait pas lieu à l'issue de cette procédure, la commune se réserve la possibilité de renoncer à la vente ou relancer une nouvelle procédure.

Fait à St-Paul-Trois-Châteaux,  
*Date et signature de l'acquéreur,*

Le

**ACTE D'ENGAGEMENT**  
**Vente de la maison rue du Vercors**  
**Ville de SAINT-PAUL-TROIS-CHATEAUX**

Je soussigné (nom, prénom) .....

.....

Adresse .....

.....

.....

- fait une offre de ..... € pour l'acquisition de la maison située sur la parcelle BX 136, rue du Vercors.
- M'engage si cette offre était retenue, à concrétiser la vente, sous réserve des lois relatives aux acquisitions immobilières, par la signature d'un compromis de vente, le versement d'un dépôt de garantie, et tous les actes qui en découleront.
- M'engage à respecter le cahier des charges ci-annexé, daté et signé par mes soins.

Fait à .....

Le .....

*Date et signature du candidat*