

**Cahier des charges****Mise en vente d'un bien communal par vente de gré à gré***Cahier des charges de la vente d'un bien communal situé 7 rue de la Russie à Garéoult**Dépôt des offres entre **le lundi 15 avril et le vendredi 14 juin 2024 à 12h00.*****➤ 1-PRÉAMBULE**

Par délibération n°017 en date du 26 mars 2024, la commune de Garéoult a décidé de mettre en vente de gré à gré un bien communal appartenant à son domaine privé.

Le présent cahier des charges expose les modalités de cession, précise la nature du bien, son origine, les modalités et les conditions dans lesquelles seront organisées la vente de gré à gré.

**➤ 2-NOTE DE PRÉSENTATION****2-1-Description du bien**

Année Acquisition	Section cadastre	N° cadastre	Adresse	Superficie Parcelle	Superficie Habitation
<b>1979</b>	<b>BA</b>	<b>256</b>	<b>7 rue de la Russie</b>	<b>75 m<sup>2</sup></b>	<b>172 m<sup>2</sup></b>

Description : Centre du village - Ensemble immobilier, mis à disposition actuellement des associations, en R+1, comprenant au rez de chaussée : une entrée avec porche, une grande salle servant de bibliothèque de 37 m<sup>2</sup>, un hall accueillant un escalier menant à l'étage et des sanitaires (WC et un lavabo). A l'étage : une grande salle avec un coin cuisine ainsi qu'un escalier donnant accès à une mezzanine de 44 m<sup>2</sup>. La surface utile totale est de 172 m<sup>2</sup> habitable.

L'état du bâtiment est moyen sans double vitrage. L'isolation est faite par l'intérieur avec une faible épaisseur. Il est à prévoir des travaux d'embellissement et de mise aux normes d'électricité pour une habitation. Le compteur Linky se trouve dans le hall d'entrée.

Le sol du hall est équipé en dalle thermoplastique, la bibliothèque ainsi que les étages ont des sols carrelés.

Le chauffage est réalisé par radiateur électrique. Le bâtiment est équipé d'un porche à l'entrée avec le compteur d'eau.

Toiture de type traditionnelle en tuile. L'étanchéité sera à reprendre.

Urbanisme : Le bien est situé 7 rue de la Russie, en zone Ua du PLU. Le terrain est situé dans un espace soumis à des risques technologiques faibles à moyens : effondrements, affaissements et ravinements. Le bien est situé dans le lit majeur et majeur exceptionnel : risque modéré dans l'Atlas des zones inondables. Les références cadastrales sont section BA numéro 256.

Il convient de se référer au règlement d'urbanisme consultable sur le site internet de la Commune.

2-2- Plan de situation

083-218300648-20240326-2024\_03\_017-DE  
Reçu le 28/03/2024



## 2-3- Mise à prix :

La mise à prix du présent bien est de 220 000 euros Hors Taxe.

## 1- 3-3- PROCEDURE DE MISE EN VENTE

### 3-1 Modalités de retrait du dossier de mise en vente

- Mise à disposition et consultation du dossier du **lundi 15 avril au vendredi 14 juin 2024 à midi :**

En Mairie aux heures d'ouverture du service urbanisme du lundi au mercredi et les vendredis de 8h30 à 12h00.

Publicité de mise en vente :

Sur le site de la commune : [www.gareoult.fr](http://www.gareoult.fr)

Affichage sur l'emplacement d'affichage administratif :

Un devant la Mairie, un sur la façade de la Maison de Garéoult et un sur la façade de la Maison de l'Age d'Or,

Informations :

Sur le panneau d'affichage électronique de la mairie, site internet de la Commune et panneaux d'affichage de la ville pendant toute la période de mise en vente.

Une visite des locaux est conseillée et se fera sur prise de rendez-vous auprès du **service urbanisme** de la commune de Garéoult.

Les questions relatives au bien devront être adressées par écrit à Monsieur le Maire - place de la Mairie- 83136 GAREOULT ou par mail à : [urbanisme@gareoult.fr](mailto:urbanisme@gareoult.fr)

### ➤ 3-2 Modalités de remise des dossiers de candidatures :

Le dossier de candidature (dont offre d'achat) devra comprendre les informations suivantes :

#### 1- Informations sur le candidat :

- Eléments d'état civil,
- Coordonnées complètes.

#### 2- Données financières :

- Une offre d'acquisition écrite et formulée en euros TTC (net vendeur).
- Une attestation de financement ou d'accord de financement tant pour l'acquisition du bien que pour les frais engagés pour le projet projeté.

#### 3- Données juridiques :

- La proposition du candidat prend forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité. L'offre doit être faite sans condition suspensive à l'exception de celles d'ordre public. Dans cette offre, le candidat agréé expressément le présent cahier des charges.

#### 4- Informations relatives au projet projeté :

- Le candidat devra obligatoirement préciser l'utilisation future du bien et établir une description détaillée et précise du projet projeté sur le bien.

**Dépôt des offres :**

Toute personne intéressée pourra faire parvenir une offre d'acquisition écrite et formulée en euros HT à l'adresse suivante :

**Monsieur le Maire Place de la Mairie 83136 GAREOULT**

L'offre d'acquisition devra parvenir en mairie avant la date butoir du vendredi 14 juin 2024 à 12h00.

Elle sera envoyée par courrier recommandé ou remise à l'accueil de la mairie contre récépissé. Le pli devra être cacheté sous enveloppe et il devra comporter la mention suivante :

« NE PAS OUVRIR - Offre acquisition du bâtiment communal - rue de la Russie »

Dans le cas où la commune ne recevrait pas d'offre dans le délai imparti, le délai de réponse serait automatiquement repoussé d'un mois.

**3-3- Ouverture des offres d'acquisition**

A l'issue de la période de mise en vente du bien, Monsieur le Maire en présence des membres de la commission des marchés publics, procédera à l'ouverture des plis contenant les offres d'acquisition.

Monsieur le Maire et les membres de la Commission d'appel d'offres consigneront dans un procès-verbal :

Le nom des candidats et le montant des offres d'acquisition reçues.

NB : Les offres reçues en delà de la date butoir ne pourront pas être prise en compte.

**Critères de choix des candidats seront les suivants :**

- 1- **La solvabilité de la personne** : la commission procédera à un examen détaillé des modalités de financement proposée au travers des informations fournies.
- 2- **Le projet projeté** : Garant de la sécurité publique et de la cohérence des usages des biens situés dans le cœur du village, le projet projeté sur le bien donnera lieu à appréciation au regard des règles d'urbanisme et de l'intégration du projet dans l'architecture générale de sa situation géographique.
- 3- **Le prix** : Pour deux projets identiques, le bien sera attribué au candidat le plus offrant. Si plusieurs offres sont identiques, les candidats concernés seront invités à adresser à Monsieur le Maire, dans un délai de 15 jours à compter du jour de l'ouverture des plis, une nouvelle offre d'acquisition.

Dans l'hypothèse où une ou plusieurs offres seraient illisibles ou rédigées de telle façon que le prix proposé ne pourrait être établi avec certitude, Monsieur le Maire et les membres de la Commission se réservent la possibilité de la ou les déclarer irrecevables.

A l'issue de ce délai, Monsieur le Maire et les membres de la Commission d'appel d'offres dresseront un procès-verbal comportant les mêmes indications que celui établi lors de la première ouverture des plis.



Monsieur le Maire et les membres de la Commission d'appel d'offres procéderont à la désignation de l'attributaire du bien sur la base du classement des offres d'acquisition établi lors de l'ouverture des plis.

La vente fera l'objet d'une délibération en Conseil Municipal.

La Commune se réserve le droit de ne pas donner suite aux offres d'acquisition dans l'hypothèse où elles se révéleraient trop faibles au regard des prix habituellement pratiqués pour des biens comparables ou de retirer le bien de la vente à tout moment, sans que quiconque ayant fait une offre d'acquisition ou ayant manifesté l'intention de le faire puisse se prévaloir d'une quelconque indemnité à ce titre.

### **3-5- Jouissance du bien**

Le transfert de propriété aura lieu le jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente.

## ➤ **4-CONDITIONS DE CÉSSION DU BIEN IMMOBILIER**

La cession sera consentie sous les charges et conditions suivantes que le candidat retenu s'engage à accepter :

- De prendre les immeubles mis en vente dans leur état actuel, sans que le candidat puisse exercer par la suite aucun recours ni répétition contre la commune pour quelque cause que ce soit.
- De supporter toutes les servitudes de quelque nature que ce soit pouvant grever les biens.
- De **signer un compromis de vente** avec la commune chez un Notaire désigné par la Commune dans un **délai de 1 mois** à compter de la notification qui lui sera faite de la délibération du Conseil Municipal décidant de l'attribution du bien. La seule condition suspensive acceptée par la Commune dans le cadre de ce compromis de vente est l'obtention d'un prêt bancaire.
- De **signer l'acte authentique de vente dans un délai de quatre (4) mois** à compter du jour de la signature du compromis de vente. L'acte de vente comportera une clause de complément de prix applicable en cas de mutation du bien, dans un délai de trois ans (3) à compter du jour de la signature de l'acte de vente, dans son état physique initial ou dans son état juridique initial, pour un prix supérieur au prix d'acquisition.
- De supporter l'intégralité des frais notariés.
- Le paiement devra être effectué en totalité le jour de la signature de l'acte authentique.
- Les frais de l'acte seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

En cas de non-respect par le candidat retenu du délai de signature du compromis de vente ou du délai de signature de l'acte authentique de vente ou en cas de défaillance du candidat retenu pour quelque cause que ce soit (hors cas de force majeure) la Commune se réserve le droit de retirer le bien de la vente ou de lui substituer le candidat suivant sur la liste approuvée par la Commission d'appel d'offres.