

## **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 179 av du Général De Gaulle 16800 SOYAUX*

*Dépôt des offres le lundi 17 Juin 2024 à 12h.*

#### **PREAMBULE**

Par délibération n°258-2023 en date du 19 décembre 2023, la commune 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.

#### **1- NOTE DE PRESENTATION**

##### **1-1 Description du bien**

Section cadastre	N° cadastre	Adresse	Superficie parcelle	Superficie habitation
<b>AD</b>	<b>1219</b> (ancienne ment AD 476)	<b>179 av du Gal De Gaulle</b>	<b>98 m<sup>2</sup></b>	<b>70 m<sup>2</sup></b>

##### Description :

Axe central de la commune - Ensemble immobilier, anciennement mis à disposition actuellement d'une école, en R+1.

Le bien touche une cour d'école et des salles de classes, en fonctionnement.

Cet immeuble bâti en 1880 sur deux niveaux possède une entrée indépendante. La toiture est en tuile et les murs en pierres de taille.

Les sanitaires sont à l'extérieur.

Agencement : deux salles en RDC avec un couloir central, menant à ces dernières, et à la cave et à l'escalier permettant d'accéder au R+1.

Accès direct sur l'extérieur, bande de 1 m dédiée au bien permettant l'accès aux sanitaires. Le reste des espaces extérieurs sont dédiés à la cour de l'école Moulin Annexe.

Etage : deux pièces desservies par un couloir et une salle d'eau.

La surface utile totale est de 80m<sup>2</sup> habitable.





### **1-3- Mise à prix**

La mise à prix du présent bien est de 70 000€ net vendeur suivant l'avis du Domaine en date du 19/09/2023

## **2- PROCEDURE DE MISE EN VENTE**

### **2-1 Modalités de retrait du dossier de mise en vente**

Mise à disposition et consultation du dossier du **vendredi 03 Mai 2024 au lundi 17 Juin 2024** inclus :

- en Mairie aux heures d'ouverture du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h15 à 17h
- sur le de la commune : <http://soyaux.fr/>

Publicités de mise en vente :

- Affichage sur les emplacements d'affichage administratif,
- Information sur les deux panneaux d'affichage électronique du centre urbain,
- Information sur le site internet de la commune, pendant toute la période de mise en vente,
- Affichage sur site.

Une visite collective des locaux est conseillée et se fera sur prise de rendez-vous auprès du **Pôle Aménagement Durable** de la commune à **partir du 06 Mai 2024 – au 05 45 97 83 35.**

Les questions relatives au bien devront être adressées par écrit à Monsieur le Maire – 235 Avenue du Général de Gaulle CS 92515 SOY AUX 16025 ANGOULEME Cedex ou par mail à : [mairie@mairie-soyaux.fr](mailto:mairie@mairie-soyaux.fr)

## **2-2 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 et de l'accord de financement. 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 une description du projet projeté sur le bien.

Ce projet devra prendre en compte la proximité d'une école, et les questions des vues sur cette dernière. Des équipements dédiés devront être mis en place (fenêtre par oscillo-battants étage et RDC, masque sur les vitrages en RDC).

### **Dépôt des offres :**

Toute personne intéressée pourra faire parvenir une offre d'acquisition écrite et formulée en euros TTC (prix net vendeur) à l'adresse suivante :

**Monsieur le Maire**  
**235 Avenue du Général De Gaulle**  
**CS 92515 SOYAUX**  
**16025 ANGOULEME Cedex**

L'offre d'acquisition devra parvenir en mairie avant la date butoir du lundi 27 Mai 2024 à 12h. Elle sera envoyée par courrier en recommandé avec accusé de réception 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 bien communal – 179 av du Général De Gaulle »**

Dans le cas où la commune ne recevrait pas d'offre dans le délai imparti, le délai de réponse serait automatiquement repoussé de 7 jours.

## **2-3 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 d'appel d'offres, 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 :**

- 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 de 15 jours, 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.

#### **2-4 Décision d'attribution du bien**

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

La vente fera l'objet d'une délibération en Conseil Municipal qui sera notifiée au candidat retenu.

Dans le cas où le candidat retirerait son offre après validation de la cession à son égard par le conseil municipal, le candidat placé en 2ème position aura le bénéfice de la vente.  
En cas d'égalité, la vente sera attribuée à l'offre réceptionnée en premier.

Le désistement du candidat devra être signifié par courrier en recommandé avec accusé de réception dans un délai de 30 jours après la notification de la délibération du conseil municipal attribuant la cession du bien.

## **2-5 Jouissance du bien**

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

Le prix d'acquisition sera acquitté le jour de la signature de l'acte de vente, suivant les conditions prévues à l'acte constatant le transfert de propriété, au notaire chargé de la rédaction de l'acte, qui le transmettra après signature au trésorier municipal de la commune.

Le candidat retenu sera tenu de payer en sus du prix principal et ce conformément à l'article 1593 du code civil « les frais d'actes et autres accessoires à la vente ».

A défaut de paiement du prix ou d'exécution des autres charges et conditions de la vente, la commune aura la faculté : soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales, soit de faire prononcer la déchéance de la vente, conformément aux lois et règlements en vigueur

## **3. CONDITIONS DE CESSION DU BIEN IMMOBILIER**

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

### **3.1 Notaire**

L'acte authentique constatant la vente de l'immeuble sera rédigé, aux frais de l'acquéreur, par l'Office notarial convenu entre les deux parties.

### **3.2 Transfert de propriété**

Le transfert de propriété sera effectif le jour de la signature de l'acte authentique constatant la vente.

L'acquéreur prendra la possession réelle et effective de l'immeuble dans les conditions définies par l'acte translatif de propriété.

### **3.3 Absence de garantie**

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

La vente est faite sans autre garantie de la part de la commune que la garantie d'éviction.

Tout candidat s'engage, du fait même de son offre, à n'élever, s'il devient attributaire, aucune réclamation relative à la nature et à la qualité du bien vendu notamment l'état du sol et du sous-sol.

Il est ici précisé qu'aucun diagnostic de l'état du sol et du sous-sol ne sera fourni par la commune. Le bien sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

### **3.4 Servitudes**

L'acquéreur supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe.

### **3.5 Impôts**

L'acquéreur fera son affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, des impôts et contributions de toute nature auxquels le bien est et pourra être assujéti.

### **3.6 Frais**

L'ensemble des frais, droits et émoluments relatifs à l'acte de vente, notamment les droits de mutation, ainsi que toutes les charges liées au financement de l'acquisition, seront à la charge exclusive de l'acquéreur retenu, en sus du prix de vente.

### **3.7 Délais de réalisation/Clause résolutoire**

Un compromis de vente sera signé avec la commune chez un Notaire convenu entre les parties 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.

L'acte authentique de vente devra être signé dans un délai de 3 mois à compter du rendu exécutoire de la délibération du conseil municipal désignant l'acquéreur et autorisant Monsieur le Maire à vendre le bien.

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.

En cas de refus de signer et après mise en demeure, par courrier en recommandé avec accusé de réception, resté infructueux sous 15 jours, la commune pourra constater le renoncement à poursuivre la vente.

Dans cette situation, la commune sera libérée de son engagement et pourra poursuivre une nouvelle procédure de cession du bien.

### **3.8 Condition suspensive**

Dans sa promesse d'achat, le candidat peut solliciter comme unique condition suspensive l'obtention du prêt éventuellement nécessaire à l'acquisition.

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.