CAHIER DES CHARGES

1 RUE DE LA TOUR 34420 PORTIRAGNES

Parcelle AA 71

1. **Identification du vendeur** :
   Commune de Portiragnes
   Hôtel de ville, 14 Boulevard Frédéric MISTRAL
   34420 Portiragnes

2. **Cadre juridique / Procédure** :

   Le présent cahier de conditions de la vente s'applique au bien immobilier appartenant à la Commune de Portiragnes, dont le principe de l'aliénation par vente de gré à gré a été approuvé par Délibérations en Conseil Municipal du 21 janvier 2021 et 29 juin 2021.

3. **Modalités de la vente** :

   La Commune autorise la vente par appel d'offres selon les conditions particulières suivantes :
   La vente par appel d'offres diffère de la vente immobilière classique dans le sens où elle est précédée d'une mise en concurrence des candidats à l'acquisition, au moyen de publicité. Les candidats ayant transmis une offre répondant aux conditions définies au cahier des charges sont ensuite sélectionnés sur la base de critères pré établis, par une commission d'ouverture des plis intitulée « Commission d'Appel d'Offres » instaurée par Délibération du Conseil Municipal du 09-06-2020. Cette commission sera présidée par le Maire.

4. **État de l'immeuble** :

   L'acquéreur prendra le bien dans l'état où il se trouve au jour de la vente sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité par dégradations, réparations, défaut d'entretien, vétusté. Il devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre la Commune.

5. **Désignation / Aspects techniques du bien** :

   Le bien cédé se situe au n° 1 rue de la Tour et correspond à une maison de village des années 1900. La construction en R+1 s'étend sur une surface privative de 51,12 m² dont 38.59 m² loi Carrez. Il est à noter qu'une partie de la parcelle (terrasse extérieure non couverte) sera sortie de la vente par document d'arpentage. L'immeuble est actuellement inoccupé. Il abritait le Point Information Jeunesse. Il est affecté en maison sur le cadastre. Le rez-de-chaussée comprend une pièce principale de 15.02m², un WC salle d'eau de 2.48m², un placard mural de 1.43m².

L'étage, insensiblement de la même surface se compose d'une pièce principale de 11,01 m², d'une mezzanine de 14.74 m², et d'un dégagement coin cuisine de 3.36 m².
Des photos sont disponibles en téléchargement sur le Site Internet de la ville (en annexe du présent dossier).
Les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires (DDT) ont été réalisés et peuvent être également consultés par les candidats sur ce même Site Internet.

6. **Destination / Règles d'urbanisme en vigueur / Éléments de programmation et projet souhaité par la Commune** :

L'immeuble est considéré à usage d'habitation et est vendu libre. Aucune modification de surface de plancher n'est possible, ni extension, ni surélévation. La parcelle se trouve en zone UA du P.L.U.. Le projet développé devra être conforme aux règles d'urbanisme. Le P.L.U. approuvé le 23 octobre 2009 est consultable sur le Site Internet de la Commune. Une révision générale actuellement en cours d'élaboration, ne modifiera pas ces règles actuelles.
L'acquéreur s'engage à réaliser le projet pour lequel il sera retenu.

7. **Abonnements divers** :

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui aurait pu être souscrits ou qui aurait dû l'être sans aucun recours contre la Commune. Il paiera les Impôts fonciers et autres, de toute nature dont l'immeuble vendu pourrait être grevé, et ce à partir de l'entrée en jouissance.

8. **Servitudes** :

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règles en vigueur, de la situation du bien, de contrats, ou des prescriptions.
Aucune servitude spécifique n'est relatée à l'acte d'acquisition. Il n'existe aucune servitude publique hormis la protection au titre des abords de monuments historiques.

9. **Prix de vente** :

9-1 : Prix de base :
La Commune fixe le montant plancher à 75 000€ en prix net vendeur.

9-2 : TVA Immobilière : Le prix proposé par l'acquéreur sera exprimé net vendeur. Les conditions de la programmation déterminent le prix de cession et seront clairement encadrées par DCM actant l'aliénation et par les termes de l'acte de vente en découlant. Tout plan de bornage ou document de géomètre nécessaire pour faire valoir les limites de propriété et surfaces, sera à la charge de la Commune.

10. **Désignation de l'acquéreur** :

L'acquéreur définitif sera désigné en fonction des critères définis dans le cahier des charges lors de la commission d'ouverture des plis.

11. **Frais à charge de l'acquéreur** :

Les frais d'acte notariés et accessoires seront à la charge de l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code Civil.

12. **Volet administratif et financier** :

12-1 : Données administratives :

- L'acquéreur doit présenter une offre ferme et définitive d'acquérir le bien à son profit, dans sa totalité et sans possibilité de substitution sauf au bénéfice d'une société.
- L'acquéreur doit accepter expressément les termes du présent cahier des charges.
- L'acquéreur doit déclarer sa volonté de signer une promesse de vente et l'acte de vente dans le respect du calendrier tel qu'il est précisé dans le présent document.

- L'acquéreur doit préciser :
  - S'il s'agit d'une société ou d'une personne morale :

    ‣ Sa dénomination sociale.
    ‣ Son capital social.
    ‣ Ses coordonnées complètes.
    ‣ Le nom de son dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquérir.
    ‣ Sa capacité financière : Chiffre d'affaires global.
    ‣ Sa déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales.
    ‣ L'extrait de l'inscription au registre du commerce et des sociétés, au répertoire des Métiers ou équivalent.

  - S'il s'agit d'une personne physique :

    ‣ Ses éléments d'état civil.
    ‣Sa profession.
    ‣Sa situation matrimoniale.
    ‣Ses coordonnées complètes.

- Si l'acquéreur entend financer tout ou partie de son acquisition par un prêt, il devra alors préciser :

  ‣ Les références de l'établissement prêteur.
  ‣ Le montant du ou des prêts souscrits.
  ‣ La durée du ou des prêts.

Dans cette dernière hypothèse, l'acquéreur est invité à produire tout document ou attestation permettant d'apprécier sa capacité financière à réaliser l'acquisition et à obtenir le prêt envisagé, par exemple un avis favorable de son établissement bancaire.
Pour le cas où l'acquéreur retenu n'aurait pas indiqué avoir recours à un prêt, il s'oblige à établir à première demande un document comportant la mention manuscrite prévue par la loi pour renoncer à la condition suspensive légale d'obtention d'un prêt pour financer l'acquisition.

12-2 : Données financières :

- Une offre de prix, laquelle s'entend « net vendeur » la Commune n'ayant pas qualité « d'assujetti en tant que tel » à la TVA immobilière – exprimée en chiffres et en lettres.
- Frais de notaire à la charge de l'acquéreur.

13. **Présentation des offres, choix et conditions générales** :

Les offres d'acquisition devront être rédigées en français et signées par l'acquéreur, personne physique, ou, personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

Les offres d'achat devront parvenir, soit :

1. Par mail à : courrier@ville-portiragnes.fr

Ou

2. Par courrier recommandé avec accusé de réception à :

Madame le Maire
Hôtel de ville
14 boulevard Frédéric Mistral
34420 PORTIRAGNES

Ou

3. Remis en mains propres contre récépissé.

13-1 : Visite du bien en vente :

Les candidats pourront contacter la mairie au 04 67 90 84 30 pour s'inscrire à une date de visite.

13-2 : Dates limite de remise des candidatures :

Les candidats ont jusqu'au 1er octobre 2021 inclus pour remettre leur offre complète. Passé ce délai, aucune nouvelle offre ou complément d'offre déjà remise, ne seront acceptés.

13-3 : Durée de validité des offres :

Les offres sont valables à compter de la remise des offres et jusqu'au Conseil Municipal qui validera le choix final du candidat retenu.

13-4 : Choix du candidat :

Chacune des offres sera étudiée par la ville au regard des critères suivants :

- ‣ Le prix proposé.
- ‣ La capacité financière.
- ‣ La nature du projet (destination du bien, éventuels travaux de rénovation prévus,…)

Les candidatures retenues seront ensuite présentées à la commission d'appel d'offres, lors de laquelle le candidat sera retenu.
Cette décision sera portée au Conseil Municipal afin de l'entériner par Délibération, et d'acter les modalités et les conditions de la vente.
Les choix finaux de l'acquéreur et des candidatures non retenues, feront l'objet d'une lettre, transmise en recommandé avec accusé de réception, dans le mois suivant la validation du Conseil Municipal.

13-5 : Promesse de vente – Acte de vente :

La promesse de vente sera signée dans les plus brefs délais après la Délibération actant la cession.
Lors de cette signature, le candidat devra verser un dépôt de garantie correspondant à 10% du prix de vente.

14-. **Annexes** :

Sur le Site Internet de la Commune : www.ville-portiragnes.fr

- Les diagnostics techniques.
- Le plan cadastral.
- Le plan de situation.
- Photos…

Le présent Cahier des Charges, dressé par nous, Maire de la Commune de Portiragnes, a été approuvé par délibération n° D 2021-06-056 du Conseil Municipal du 29 juin 2021.