

# CONSULTATION



A LA DELIBERATION  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU 6 février 2019 n° 19/02/06/005  
LE MAIRE

Hervé PRONONCE

Cession à l'amiable d'un bien immobilier communal

situé

5 rue du Moulin, 63 670 LE CENDRE

pour

la rénovation et l'aménagement d'une maison d'habitation

## CAHIER DES CHARGES ET REGLEMENT

Offre à remettre au plus tard le 8 mars 2019 à 12h30

Le présent cahier des charges expose les modalités de cession du bien immobilier situé 5 rue du Moulin.

Il a pour objet de préciser la nature du bien, son origine, les modalités et les conditions dans lesquelles sera organisée sa vente de gré à gré.

## 1. Présentation de l'immeuble

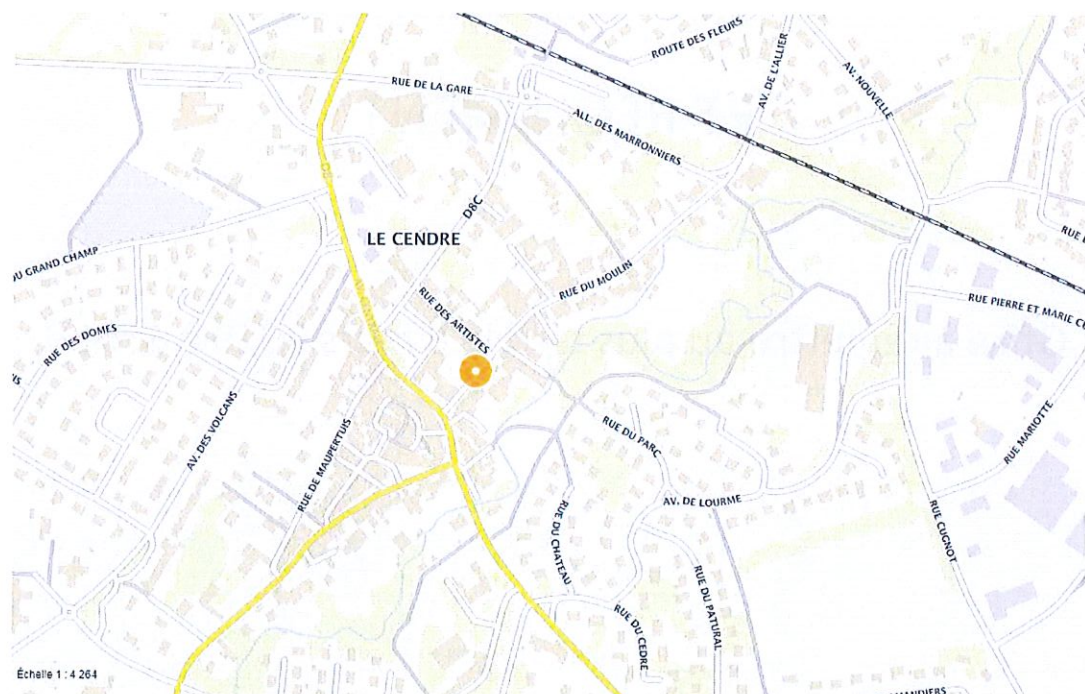
### A. Généralités

La commune de Le Cendre est située dans le département du Puy-de-Dôme, au Sud-Est de Clermont-Ferrand, à 10 kms. Elle est bordée, au Nord, par la ville de Cournon d'Auvergne et, au Sud, par les villes d'Orcet et des Martres de Veyre. Elle est desservie par l'autoroute A75, par la ligne 34 du réseau de bus de la T2C et par une gare SNCF (Axe Clermont-Issoire).

L'EPF SMAF est propriétaire, pour le compte de la commune, d'un immeuble situé 5 rue du Moulin comprenant un terrain d'assise et une construction bâtie.

Le site abrite actuellement une maison d'habitation inoccupée. Sa localisation, très centrale, la situe à proximité des principaux commerces et services de la commune : Hôtel de Ville, marché hebdomadaire, bibliothèque, coulée verte, aires de jeux... Ce bien est situé à l'arrière de la Place Grassion Fredot, lieu très largement desservi par les commerces de proximité.

Plan de situation :



### B. Désignation de l'immeuble

L'immeuble mis en vente est une parcelle bâtie. Il est situé 5 rue du Moulin et figure sous le numéro 405, section AH du plan cadastral. Sa contenance est de 188 m<sup>2</sup>.

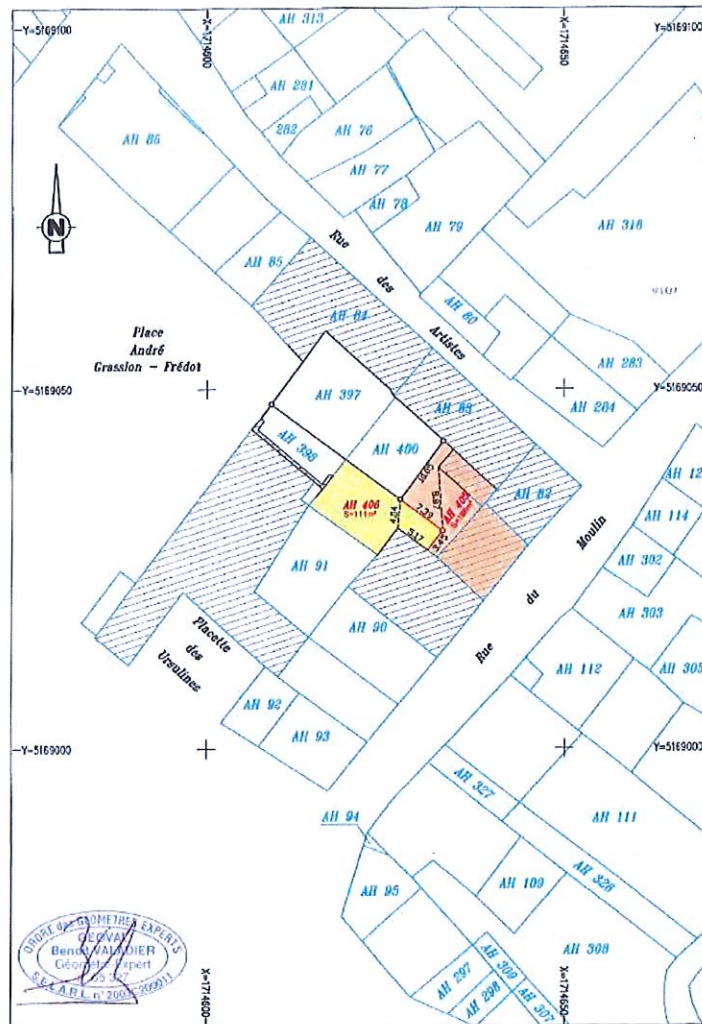
Le bâtiment est édifié en R+1.

Une petite bâtisse annexe, en limite de propriété abrite une remise.

Cet ensemble immobilier est ceinturé par la rue du Moulin, la rue des Artistes, la rue de la Mairie et l'avenue Centrale.

Le bien est classé en zone Ub du plan local d'urbanisme.

Plan de masse :



### C. Origine de propriété

Le Notaire chargé de la vente demandera aux services des Hypothèques un état de propriété et son origine.

### D. Servitudes d'urbanisme

Le porche, côté Rue du Moulin devra rester accessible aux piétons afin de rejoindre la place Grassion-Fredot, et notamment les commerces. Un portail est installé afin de contrôler l'accès à la Place

Grassion-Fredot depuis la rue du Moulin. Une borne rétractable, manœuvrable par une télécommande est située, côté Place Grassion-Fredot afin de réguler l'accès par les véhicules de ce passage.

#### **E. Droit de préemption urbain**

Droit de préemption urbain simplifié.

## **2. Présentation de l'opération attendue**

### **A. Objectifs de la consultation**

La présente consultation a pour objet de recueillir des offres à l'acquisition de gré à gré du terrain bâti ci-dessus désigné en vue de la réalisation d'une opération de rénovation et aménagement d'un logement.

Pour ce faire, la commune fait appel à un acquéreur privé. Ce dernier devra s'attacher des services d'un architecte et de bureaux d'études techniques, en tant que besoin.

### **B. Programme de l'opération**

Le bâtiment est destiné à accueillir du logement.

Une attention toute particulière devra être portée sur l'aspect architectural du projet qui devra s'intégrer à la réhabilitation des commerces de la place Grassion-Fredot et faire écho à l'esthétique des bâtiments rénovés de la Place.

### **C. Engagement de l'acquéreur**

Le candidat dont l'offre sera retenue par la Ville de Le Cendre fera son affaire de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la rénovation de l'immeuble et à la gestion du logement.

## **3. Clauses et conditions générales**

### **A. Engagements du candidat**

L'offre d'achat engagera le candidat pendant la durée de 6 mois à compter de la date limite de remise des offres prévue ci-dessous.

### **B. Objectifs de la Ville de Le Cendre**

Les principaux objectifs du cédant sont :

- D'obtenir des conditions de cession optimales pour l'ensemble immobilier mis en vente ;
- De réaliser l'opération dans le respect : du présent cahier des charges ; et du règlement de consultation ;
- D'être assuré de la réalisation de l'opération ;

### **C. Absence de garantie**

La vente est faite sans autre garantie 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 de l'immeuble vendu. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

L'acquéreur sera tenu de prendre l'ensemble immobilier mis en vente et ses dépendances dans l'état.

Le cédant ne garantit pas le contenu des plans, diagnostics, et études contenus dans le dossier de présentation de l'ensemble immobilier.

#### **D. Situation d'occupation de l'immeuble**

L'ensemble immobilier sera, au jour de la vente, entièrement libre de toute occupation, désaffecté et déclassé, mais laissé en l'état, toutes les constructions existantes devant être réhabilitées par le candidat retenu.

Le candidat retenu procédera à toutes études nécessaires au projet et aux sondages correspondants, à ses frais, ainsi qu'à la recherche d'éventuels réseaux enterrés. Le candidat retenu fera son affaire personnelle à ses risques de ces résultats, même s'il résulte des études envisagées par lui la découverte de réseaux non connus à ce jour, quels qu'en soient l'emplacement et la nature.

#### **E. Transfert du bien**

L'acquéreur bénéficiaire prendra le bien et droits à lui dévolus avec tous les éléments corporels et incorporels dans l'état où le tout se trouvera à la date de la réalisation de la cession, sans pouvoir élever aucune réclamation pour quelque cause que ce soit.

L'acquéreur supportera et acquittera, à compter du jour effectif de la vente, tous les impôts, contributions, droits, taxes, primes et cotisations d'assurances, redevances d'abonnements ainsi que toutes autres charges de toute nature ordinaires ou extraordinaires, qui sont ou seront inhérents à l'exploitation des ensembles immobiliers cédés, objet des présentes.

#### **F. Formalités**

L'acquéreur fera son affaire personnelle des déclarations et formalités nécessaires dans toute administration pour faire mettre à son nom les biens acquis.

L'acquéreur fera également son affaire personnelle de toute formalité postérieure à l'opération qui serait requise en vue de permettre l'efficacité ou l'opposabilité de la transmission de tous droits.

L'acquéreur remplira, d'une manière générale, toute formalité nécessaire en vue de rendre opposable aux tiers la transmission des biens et droits à lui cédés.

#### **G. Jouissance de la propriété**

L'acquéreur sera propriétaire de l'ensemble immobilier mis en vente et n'en aura la jouissance qu'à compter du jour du paiement complet du prix, par la prise en possession réelle.

#### **H. Paiement du prix**

Le prix de la vente devra être payé en totalité entre les mains du notaire pour le compte de la Ville de Le Cendre.

## **4. Règlement de la consultation**

### **A. Force obligatoire du cahier des charges**

Tout acquéreur souhaitant acheter l'ensemble immobilier mis en vente par la Ville de Le Cendre devra se conformer aux dispositions du présent règlement et aux dispositions du cahier des charges, constitutifs du dossier de consultation.

L'acquéreur désigné ci-après comme « le candidat ».

### **B. Modalités à respecter pour répondre au présent appel d'offres**

Pour répondre à la présente consultation, les candidats devront constituer un dossier exposant leur projet de réhabilitation et d'aménagement du bien.

Afin de respecter les clauses du présent cahier des charges, les candidats devront s'engager formellement sur les points suivants :

- Le respect de la qualité architecturale et esthétique des lieux;
- Prix d'acquisition des charges foncières ;
- Respect des préconisations architecturales et environnementales ;

Dans le cas où leur offre ne serait pas retenue, les candidats feront leur affaire de l'indemnisation éventuelle de l'équipe de conception.

### **C. Modalités et organisation de la consultation**

La consultation est organisée en une seule phase et le point de départ est la publication du présent document.

Les visites du site ainsi que la transmission éventuelle de documents ou d'informations complémentaires, pourront avoir lieu à la demande des candidats.

Les offres des candidats devront être remises à la Ville de Le Cendre au plus tard le 8 mars 2019 à 12h30.

Les propositions remises seront examinées par la ville, dans le cadre d'une commission communale « Finances et Urbanisme ». Elle examinera leur conformité avec le cahier des charges et les critères définis au présent document.

La commission se réserve le droit de demander aux candidats des précisions sur le contenu de leur offre.

La commission pourra décider d'auditionner un ou plusieurs candidats afin de permettre à ce(s) candidat(s) de présenter son (leur) projet(s) et de répondre aux questions soulevées par la commission.

Le cas échéant, à la suite de cette audition, le(s) candidat(s) pourra(ont) s'il(s) le souhaite(nt) modifier son (leur) offre et remettre à la ville, dans un délai de deux semaines, une nouvelle offre.

La commission pourra engager toute négociation nécessaire à la poursuite de sa démarche, et ce, avec un ou plusieurs candidats.

Sur la base de cette analyse, la commission retiendra le ou les candidats qui auront proposé les offres jugées les plus intéressantes.

Elle pourra également déclarer la consultation infructueuse. Elle en avertira les candidats par courrier.

Les conditions suspensives, en particulier de financement, devront être levées avant la signature des actes authentiques de cession.

La signature de l'acte authentique devra intervenir au plus tard dans les six mois qui suivront la date de la délibération désignant le cessionnaire et autorisant Monsieur Le Maire à signer l'acte de vente.

Le calendrier ci-dessus est susceptible de modifications par la Ville de Le Cendre. Le cas échéant, les modifications du calendrier (raccourcissement ou prorogation des délais) seront portées à la connaissance des candidats par courrier.

#### **D. Composition du dossier de consultation publié**

Le dossier de consultation est constitué du présent document. Il sera complété, lors de la vente par les diagnostics techniques réglementaires de l'immeuble définis par l'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation, à savoir, diagnostic amiante, diagnostic plomb (CREP), diagnostic performance énergétique, diagnostic gaz et diagnostic électrique, en tant que nécessaire.

Le candidat est invité à prendre connaissance du PLU consultable dans son intégralité sur le site de la ville de Le Cendre à l'adresse suivante : <http://www.lecendre.fr/-Plan-Local-d-Urbanisme-PLU-.html>

#### **E. Pièces à fournir par les candidats**

L'offre des candidats devra comprendre obligatoirement et sous peine de nullité, les informations et documents suivants. Il pourra néanmoins être demandé aux candidats de produire ou compléter les pièces dans le délai de 7 jours suivant la date de remise des offres.

#### **F. Documents relatifs au candidat**

L'offre devra comporter une description du candidat, une lettre de présentation des intervenants extérieurs (architecte, bureaux d'étude...).

Le candidat s'engagera à respecter les éléments descriptifs du programme.

#### **G. L'offre technique**

L'offre technique du candidat est composée des éléments suivants :

- Une note de synthèse explicitant : le montage de l'opération ; le programme de l'opération
- Le fonctionnement et la gestion du logement
- Une proposition de calendrier de réalisation du logement.

#### **H. La proposition financière**

Le candidat proposera, pour l'acquisition de l'immeuble, un prix ferme et définitif, exprimé en chiffres et en lettres, en euros toutes taxes comprises, frais d'actes notariés à la charge de l'acquéreur.

Ce bâtiment a fait l'objet d'une estimation de France Domaine en date du 7 juillet 2017 pour une valeur vénale de 100.000 € (+/- 10%). Etant entendu que d'importants travaux devront être engagés par l'acquéreur, toute offre inférieure à cette estimation fera tout de même l'objet d'une analyse par la commission urbanisme et finances.

Il est précisé que le candidat retenu acquittera, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, tous frais se rapportant à la vente.

Le candidat fera aussi son affaire personnelle des émoluments du notaire et des honoraires de ses conseils.

#### **I. Garanties financières**

Les candidats devront, à l'appui de leur offre, présenter tout justificatif permettant à la Ville de Le Cendre d'apprécier :

- Leur solvabilité ;
- Leur capacité à financer le projet.

Les candidats devront produire à cet effet une description détaillée de la structure de financement prévisionnel. Les données fournies portent sur les conditions accordées par les banques et/ou institutions financières prêteuses (preuve d'engagement de financement proposée par un tiers sous forme d'une liste de conditions confirmée en indiquant les montants correspondants à la participation de chacune d'entre elles) ainsi que les délais de mise en place. Ceux-ci devront être compatibles avec le calendrier prévisionnel proposé.

#### **J. Les pièces graphiques**

Le rendu du dossier des pièces graphiques, comprendra au minimum:

- Un plan de masse du projet;
- Une perspective de la façade donnant sur la Rue du Moulin et la description de son traitement ;
- Une perspective de la façade donnant côté Place Grassion-Frédot et la description de son traitement.

Les documents seront obligatoirement présentés sous la forme d'un fascicule facilement reproductible en format A3 pour une meilleure lisibilité.



## **K. Critères de sélection**

Les critères de choix du candidat retenu porteront à la fois sur le prix proposé et le projet du candidat.

La capacité des candidats à respecter leurs engagements sera également appréciée.

La Ville de Le Cendre se réserve expressément le droit, à sa discrétion absolue, d'évaluer les termes d'une offre et de la rejeter sans en révéler la raison ou l'accepter, qu'elle représente ou non le prix d'acquisition le plus élevé.

## **L. Lieu et forme de remise des offres**

Les offres pourront être remises, contre récépissé, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h00 à 17h00 à :

Services Techniques de Le Cendre  
4, rue de Gondole  
63 670 LE CENDRE

Les offres devront être remises dans une enveloppe cachetée sur laquelle sera indiqué : « Offre pour la cession de l'immeuble sis 5, rue du Moulin – Ne pas ouvrir »

Les candidats pourront aussi adresser leur offre par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse susmentionnée.

Les offres devront être reçues au plus tard le 8 mars 2019 à 12h30.

Dans le cas où la ville ne réceptionnerait pas d'offre dans le délai imparti ou recevrait des offres non conformes au cahier des charges, le délai de réponse serait repoussé automatiquement et de façon reconductible par période d'un mois (au 9 avril 2019, au 9 mai 2019...).

De plus, dans le cas où un candidat retirerait son offre après approbation du Conseil Municipal de la cession à son égard, 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 deux mois après le vote du Conseil Municipal attribuant la cession de l'immeuble. Une délibération du Conseil Municipal viendra acter le désistement de la personne et annuler par conséquent la délibération approuvant la cession de gré à gré du terrain et ce, avant prise de tout autre délibération d'aliénation.

## **M. Délais de la validité de l'offre**

L'offre d'achat, éventuellement amendée à l'issue d'une audition, engagera le candidat pendant la durée de 6 mois à compter de la date limite de remise des offres prévue ci-dessus, prorogeable de deux (2) mois sur notification du Maire de Le Cendre.

## **N. Clause de retrait**

La ville de Le Cendre se réserve le droit de déclarer la consultation infructueuse si elle estime qu'aucune offre n'est satisfaisante au regard des objectifs qu'elle poursuit.

Une telle décision ne pourrait donner lieu à aucun recours de la part des candidats. Elle n'entraînerait pas le versement d'un dédommagement aux candidats.

#### **O. Renseignements complémentaires**

- Visite du site

Les candidats pourront visiter le site.

Les rendez-vous seront convenus avec le secrétariat des Services Techniques par téléphone au : 04.73.77.82.80.

- Renseignements complémentaires

Pour obtenir des renseignements complémentaires, les candidats peuvent envoyer leurs questions par courriel à : [servicetechniques@lecendre.fr](mailto:servicetechniques@lecendre.fr) .

Le présent cahier des charges a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 6 février 2019.