

COMMUNE DE MONCOUTANT-SUR-SEVRE

(Deux-Sèvres)

Dossier de mise en vente - cahier des charges

Propriété communale

Rue de la Girauderie Le Breuil Bernard 79 320 Moncoutant-Sur-Sèvre



Paraphe et signature

CAHIER DES CHARGES

AVIS D'APPEL A CANDIDATURES - MISE EN CONCURRENCE

EN VUE DE LA CESSION D'UNE PROPRIETE COMMUNALE SITUEE SUR LA COMMUNE DE
MONCOUTANT SUR SEVRE :

SIS : Rue de la Girauderie Le Breuil Bernard 79 320 Moncoutant-Sur-Sèvre

4 Logements faisant partie de la parcelle cadastrée B1227

avec la voie d'accès desservant le lotissement

Superficie cadastrale de la parcelle : 1 962 m²

Présent Cahier des charges est à retirer

auprès de la Mairie siège de Moncoutant-Sur-Sèvre

et/ou des mairies annexes

ou

à télécharger sur le site internet de la commune



CALENDRIER DE LA CONSULTATION

Calendrier de la consultation	Du 5 juillet 2022 au 15 septembre 2022
Candidature à remettre au plus tard	Le jeudi 15 septembre 2022 à 12h00
Réponse au candidat retenu	Les jours qui suivent la prise de décision de l'assemblée délibérante à compter : du 3 octobre 2022

Paraphe et signature

SOMMAIRE :

1. Note de présentation

- 1.1 Présentation générale
- 1.2 Plan de situation

2. Procédure de mise en vente

- 2.1 Modalités de retrait du dossier
- 2.2 Modalités de remise des offres
- 2.3 Ouverture des enveloppes
- 2.4 Analyse des offres
- 2.5 Décision d'attribution
- 2.6 Modalités d'information des candidats

3. Conditions de cession d'un bien immobilier

Paraphe et signature

1. Note de présentation

1.1 Présentation générale

Le bien immobilier se situe sur la commune déléguée de Le Breuil Bernard de la commune de Moncoutant-Sur-Sèvre.

Il s'agit d'un ensemble de 4 locatifs divisés en 2 logements mitoyens (d'une part le n°1 et le n°3 et d'autre part le n°5 et le n°7) situés sur une parcelle de 1 962 m² et cadastrée : 051 B 1227

Les LOCATIFS proposés à la vente réf cadastrale : B1227	Pavillons jumelés Superficie totale : 1962 m ²	Adresses	Avis de France Domaine	Informations complémentaires	Montant des loyers actuels
Pavillon T3	69 m ² plus garage de 25 m ² et terrain de 490 m ²	1 rue de La Girauderie Le Breuil Bernard	78 000€ HT	Actuellement occupé ; bail 3 ans, date entrée : 15/07/2020	470€
Pavillon T4	80 m ² plus garage de 34 m ² et terrain 490 m ²	3 rue de La Girauderie Le Breuil Bernard	93 000€ HT	Actuellement occupé ; bail 3 ans, date entrée : 01/11/2019	518€
Pavillon T3	69 m ² plus garage de 25 m ² et terrain de 490 m ²	5 rue de La Girauderie Le Breuil Bernard	78 000€ HT	Actuellement libre de tout occupant	470€
Pavillon T3	69 m ² plus garage de 25 m ² et terrain de 490 m ²	7 rue de La Girauderie Le Breuil Bernard	78 000€ HT	Actuellement libre de tout occupant	470€

Il est ici rappelé que le coût des actes notariés reste à la charge du preneur et ne sont pas compris dans le montant susmentionné, ni dans la proposition que le preneur fait.

La proposition financière du potentiel acquéreur peut ne pas tenir compte de la valeur vénale établit par France Domaine dans une marge de 10 %,

Cependant, la collectivité établit à 280 000€ le prix plancher de vente.

Paraphe et signature

1.2 Plan de situation



2. Procédure de mise en vente

2.1 Modalités de retrait du dossier

L'ensemble des dossiers de mise en vente des biens communaux sont **téléchargeables sur le site internet** de la commune **et/ou aux accueils des mairies** (siège et déléguées) aux horaires habituels d'ouvertures.

Rappel des horaires de la mairie siège : 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 du lundi au jeudi et le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

Les personnes intéressées peuvent visiter les biens mis en vente.

Paraphe et signature

Les demandes de rendez-vous pour les visites ainsi que les questions relatives aux biens doivent être adressées uniquement par écrit à :

services.techniques@moncoutantsursevre.fr

Ou par courrier à
« Direction Générale » 18 avenue du Maréchal Juin Moncoutant
79 320 MONCOUTANT-SUR-SEVRE

2.2 Modalités de remise des offres

Toute personne intéressée pourra faire parvenir une offre d'acquisition en lettre recommandée avec accusé de réception ou la remettre en main propre à l'accueil de la mairie siège de Moncoutant-sur-Sèvre

18, Avenue du Mal Juin Moncoutant 79320 Moncoutant-Sur-Sèvre

A l'attention de Monsieur le Maire, Roland MOREAU

- ⇒ **L'offre est remise en double enveloppe** cachetée avec la mention suivante : offre d'acquisition pour un bien communal (citer l'adresse)

L'offre d'acquisition doit contenir impérativement les informations suivantes sous peine d'irrecevabilité :

- ⇒ **Le prix offert en euros, en chiffres et en lettres (prix net vendeur),**
- ⇒ **Les éventuelles conditions suspensives dont est assortie l'offre d'acquisition** (obtention d'un prêt bancaire, obtention d'une autorisation d'urbanisme...)
- ⇒ **La nature du projet envisagé sur le bien et son délai de réalisation**

A noter : La commune se réserve le droit de ne pas donner suite aux offres d'acquisitions 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, et ce jusqu'à la présentation de l'offre au conseil municipal.

Pour mémoire : l'acceptation d'une offre d'acquisition d'un bien communal fait **obligatoirement** l'objet d'une délibération soumise à l'approbation du conseil municipal, seul organe compétent pour engager la collectivité dans ce domaine.

2.3 Ouverture des enveloppes

Les enveloppes reçues font l'objet d'un dépouillement et d'une analyse par les membres de commission d'appel d'offres.

Ses analyses sont consignées dans un procès-verbal de séance qui est présenté pour décision auprès de l'assemblée délibérante.

Ce PV mentionne le nom du ou des candidats ; le montant de ou des offres d'acquisition reçues, la ou les conditions suspensives assorties, la destination du bien et fait référence à l'attestation sur l'honneur du ou des candidats sur le respect des conditions ; ainsi que le classement des offres.

2.4 Analyse des offres

Les offres sont classées en fonction des critères d'attribution suivants :

- ⇒ Le prix offert (rappel le prix plancher a été fixé à 280 000€)
- ⇒ La destination du bien et le respect des conditions
- ⇒ Les conditions suspensives et le délai de réalisation de ces conditions suspensives

2.5 Décision d'attribution

Comme susmentionné seul le conseil municipal dispose du droit d'attribution à travers la prise d'une délibération motivée. Pour faire son choix, l'assemblée s'appuiera sur l'analyse faite par les membres de la commission d'appel d'offre.

Pour mémoire, une délibération est susceptible d'un recours des tiers pendant un délai de 2 mois à compter de sa publication.

2.6 Modalités d'information des candidats

Les candidats seront informés par courrier des suites qui seront données à leur offre dans la semaine qui précède la tenue du conseil municipal où a été inscrit ce point à l'ordre du jour.

La délibération afférente sera transmise par le secrétariat général de la commune à l'office notarial de cette dernière.

Paraphe et signature

3. Conditions de cession d'un bien immobilier

La cession est consentie sous les charges et les conditions suivantes que le candidat retenu s'engage à accepter et à le déclarer sur l'honneur :

- ⇒ Prendre la bien mis en vente dans son état actuel, sans garantie des surfaces indiquées au dossier de vente et sans que le candidat puisse exercer par la suite aucun recours contre la collectivité pour quelque cause que ce soit ;
- ⇒ Supporter toutes les servitudes de quelque nature que ce soit pouvant grever le bien ;
- ⇒ La commune ne souhaite pas que le bien fasse l'objet **d'une spéculation immobilière**, dans la mesure où il s'agit d'un bien ayant appartenu à une personne publique. Pour ce motif, le preneur a accepté la présente clause d'intéressement.

Cet intéressement, qui constitue la règle contractuelle s'appliquant pendant toute la période indiquée ci-dessous à l'acquéreur, est justifié par le souci de gestion du patrimoine immobilier de la commune.

Et en référence aux articles 1102 et 900-1 du code civil

Le mécanisme :

Pour toute mutation du bien dans les CINQ (5) années de la signature de l'acte authentique de vente (si la vente se réalise), pour un prix ou une valeur hors frais de la mutation (« valeur de la mutation »), supérieur au prix stipulé à l'acte de vente, augmenté des frais versés par l'acquéreur et des frais financiers, (« valeur d'acquisition »), le bénéficiaire devenu acquéreur versera à la collectivité, un intéressement correspondant à 30 % de la plus-value nette réalisée sur le bien. Cette plus-value nette sera égale à la différence positive entre la valeur de la mutation et la valeur d'acquisition, après déduction de l'impôt sur la plus-value afférente à la mutation (« la plus-value nette »).

Si la mutation intervient après que l'acquéreur ait fait réaliser des travaux dans le bien, la plus-value nette sera égale à la différence positive entre la valeur de la mutation et la valeur d'acquisition, après déduction :

- de l'impôt sur la plus-value afférente à la mutation,
- du coût des travaux - que l'acquéreur réalisera ou fera réaliser - dûment justifié par la présentation d'un descriptif détaillé desdits travaux, des devis acceptés des entreprises et des factures acquittées au jour de la mutation.

Dans l'hypothèse d'un apport en société ou d'un échange du bien, il sera pris en compte pour la valeur de la mutation, la valeur déclarée au titre de l'apport dans le contrat d'apport, de la fusion dans le contrat y afférent, ou au titre de l'échange dans l'acte d'échange.

En cas de désaccord des parties sur la valeur de la mutation du bien, les parties s'en remettent

d'ores et déjà à un expert désigné, soit par elles, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du tribunal administratif du lieu de situation du bien vendu, statuant en matière de référés à la requête de la partie la plus diligente et sans recours possible.

La mise en œuvre :

Le bénéficiaire devenu acquéreur devra communiquer à la commune, dans les 15 jours de leur signature ou de leur établissement :

- tout acte de mutation ou promesse de mutation,
- tout acte de cession de parts ou promesses de cession de parts,

En cas de mutation par acte authentique, le notaire du bénéficiaire devenu acquéreur séquestrera sur le prix de la mutation, les fonds nécessaires au paiement de l'intéressement, de sorte que la commune soit garantie du paiement de cette somme.

L'intéressement fera l'objet d'un acte complémentaire à recevoir par le notaire du bénéficiaire devenu acquéreur qui en constatera le paiement. Les frais de l'acte complémentaire, seront à la charge du bénéficiaire devenu acquéreur.

L'acte complémentaire devra être régularisé par les parties dans les TRENTE (30) JOURS de l'acte authentique constatant la mutation de l'immeuble.

- ⇒ De respecter durant la totalité de la prise du bien l'objet de sa destination qui aura été clairement décrit par écrit dans le dossier de remise (fiche ci-après annexée), ainsi le projet de devra pas contrevenir aux différents code (notamment de l'environnement, du CGCT, du travail...), arrêtés et autres circulaires relatifs aux nuisances sonores, olfactives et gestion des déchets (liste non exhaustives) ;

Dans sa note explicative le preneur devra démontrer qu'il ne contreviendra pas aux éléments susmentionnés.

La collectivité se réserve le droit de ne pas retenir un porteur de projet ne présentant pas toutes les conditions et les garanties attendues pour acquérir et exploiter le bien immobilier visé. Notamment en raison des risques portés :

- à la **tranquillité publique** : bruits de voisinage (utilisation de matériels ou d'outils source de décibel importante, horaires de travail décalés), manifestations, réunions ...

- ⇒ De s'engager lors de la cession du bien à s'assurer du respect des conditions susmentionnées.
- ⇒ Supporter l'intégralité des frais d'acte et d'enregistrement, notamment payer les droits de timbre et d'enregistrement de la vente, ainsi que tous les frais qui en seront la suite et la conséquence.

Paraphe et signature