



VENTE DE L'IMMEUBLE COMMUNAL

16 rue du Maréchal Leclerc à Cazaux

CAHIER DES CHARGES

Préambule

La Commune de La Teste de Buch souhaitant mettre en vente, par soumission cachetée, un immeuble à usage d'habitation sis 16 rue du Maréchal Leclerc, à Cazaux, un appel à candidature se déroulera du **04 décembre 2023 au 29 février 2024 inclus**.

Le présent cahier des charges a pour objet de définir les modalités de déroulement de cette procédure concernant la cession du bien décrit ci-après.

I. **Objet de l'appel à candidatures**

Cet appel à candidatures vise à informer le public de la mise en vente par la Commune de La Teste de Buch d'un bien et à recueillir des candidats désireux de se porter acquéreurs.

Le présent cahier des charges ne constitue pas une offre ni un document contractuel et, à ce titre, il est précisé que cet appel à candidatures n'engage pas la commune à signer un acte authentique dès lors qu'elle estimerait que les candidatures reçues ne sont pas satisfaisantes au regard des critères exprimés dans le présent cahier des charges.

II. **Caractéristiques du bien vendu**

Il s'agit d'un pavillon de plain-pied de 1965, édifié sur les parcelles cadastrées section CS n°1411 et 1414 d'une superficie de 826 m². La surface habitable est de 64 m². Ce pavillon est à rénover ou à démolir car non entretenu et à l'abandon ; grosse trace d'humidité à l'intérieur la rendant inhabitable en l'état et équipements vétustes. La maison se compose d'une pièce à vivre, d'une cuisine, de deux chambres, d'un wc et d'une salle de bain, ainsi que d'un garage attenant. En fond de jardin, se situe une annexe à usage d'atelier.

Situation géographique et urbanistique

Le pavillon se trouve à l'angle de la rue du Maréchal Leclerc et de la rue Pasteur, à Cazaux, face à l'école maternelle « La Farandole » sur une parcelle de configuration régulière et de belle superficie. Le stationnement se fait uniquement sur la parcelle.

La parcelle est située en zone UC au Plan Local d'Urbanisme (PLU).

III. Destination du bien

Ce bien ne pourra être affecté qu'à un usage d'habitation principale au vu du secteur pavillonnaire dans lequel il se situe.

Aucune division parcellaire ne sera autorisée par la commune.

Le projet présenté par le candidat devra donc tenir compte de ces critères.

IV. Propriété – Jouissance

Le bien cédé, est libre et quitte de toutes dettes, privilèges, hypothèques, transcription et action résolutoire quelconques.

Le bien sera délivré dans l'état où il sera le jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de contenance, toute différence entre la contenance indiquée et celle réelle, même si elle est supérieure à un vingtième, ne pourra être invoquée contre le vendeur.

Le transfert de propriété aura lieu le jour de la signature de l'acte notarié.

La jouissance aura lieu par la prise de possession réelle, à compter de ce même jour.

Diagnostics immobiliers :

Le Vendeur s'engage à fournir à tout acquéreur intéressé le dossier de diagnostic technique.

V. Publicité

La publicité de cette vente sera assurée par (liste non exhaustive) :

- Une information sur le site internet de la commune <https://www.latestedebuch.fr/>
- Un Affichage sur place, en mairie et dans les mairies annexe
- Un avis dans le journal Sud-Ouest
- Le journal municipal
- Facebook
- Panneaux lumineux dans la ville
- Le bon coin

VI. Le prix de vente

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro et le prix contenu dans l'offre sera exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe, à l'exclusion de tout autre type de proposition.

La mise à prix est fixée à **300 000€ (trois cent mille euros) net vendeur.**

Chaque candidat établit son offre en connaissance du bien et de l'estimation ci-dessus.

VII. Frais

Le candidat retenu acquittera, au moment de la signature de l'acte authentique, toutes taxes et tous frais notariés et de publicité foncière inhérents à la vente.

Il est rappelé que le paiement de l'impôt foncier incombera respectivement à l'adjudicataire, en fonction du temps couru, à compter de la date de signature de l'acte notarié.

VIII. Conditions de cession

Modalités de la cession

La ville requiert la vente dont le consentement sera exprimé par délibération du Conseil Municipal.

La vente est réalisée par soumission cachetée au meilleur projet au vu des critères souhaités.

Visite des lieux

Toute personne intéressée par l'acquisition devra procéder à la visite du bien **exclusivement sur rendez-vous** à :

Mairie de La Teste de Buch – Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme – 05.57.73.69.60

Dossier de consultation

Chaque candidat devra préalablement à la remise de sa candidature avoir pris connaissance du dossier de consultation. Ce dossier comprend :

- Le présent cahier des charges ;
- L'extrait cadastral ;
- Le plan du permis de construire avec son arrêté et le certificat de conformité ;
- Le règlement du plan local d'urbanisme applicable à la zone concernée ;

Le dossier sera consultable aux jours et heures d'ouverture du service urbanisme et foncier à savoir :

Lundi, mardi, mercredi, jeudi et vendredi de 8H30 à 13H00 ou sur le site de la mairie <https://www.latestedebuch.fr/>

Le dossier de consultation pourra être sollicité par mail à urbanisme@latestedebuch.fr ou accessible directement sur le site de la mairie <https://www.latestedebuch.fr/>

Composition du dossier de candidature

- Pour la composition de la candidature :

Les candidats doivent faire référence à leurs partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, avocats, etc.) et doivent produire à l'occasion de leur réponse, les éléments d'information suivants :

1. Pour les personnes physiques :

- Identité complète : nom, prénoms, domicile, profession, situation de famille, régime matrimonial ou PACS ;

- Copie de la carte nationale d'identité et du livret de famille ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographie ;
- Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations sociales et fiscales pour les trois dernières années ;
- Justificatif de la capacité de financement : revenus annuels pour chacune des trois dernières années (copie des 3 derniers avis d'imposition), modalités de financement du bien (apport personnel, emprunt ...), attestation de la banque ;
- Si acquisition en indivision, proportion d'acquisition de chacun des indivisaires.

2. Pour les personnes morales de droit français :

- Dénomination, capital social, siège social, coordonnées
- Nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personne dûment habilitée ;
- Statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur ;
- Dans le cas d'un groupement, présentation du porteur du projet et de ses éventuels mandataires et partenaires financiers ;
- Copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature de l'acte de vente. Le défaut de justification de la capacité du signataire constituera un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme ;
- Savoir-faire et expérience professionnels : présentation d'une liste des opérations auxquelles le candidat, le cas échéant, a concouru au cours des cinq dernières années, en précisant leur nature, leur montant, les moyens mis en œuvre, les destinations publiques ou privées des opérations réalisées ;
- Extrait de moins d'un mois de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent ;
- Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos ;
- Surface financière : chiffre d'affaires global H.T. pour les trois dernières années. Eventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur de l'immobilier, financement du bien (apports propres à la société, emprunt ...)
- Si appartenance à un groupe : nom du groupe et surface financière globale : chiffre d'affaires global HT pour chacune des trois dernières années. Eventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées à l'immobilier.

3. Pour les candidats étrangers :

- Documents équivalents à ceux décrits ci-dessus, avis juridique (Legal Opinion), accompagné de l'ensemble de ses annexes, en français, le cas échéant légalisé ou revêtu de l'apostille, attestant que le signataire de l'offre ferme dispose des capacités et pouvoirs lui permettant d'engager valablement la société étrangère ; un avis juridique négatif motivera l'irrecevabilité de l'offre ferme.
- En tout état de cause, l'engagement express du candidat de présenter une offre ferme et définitive d'acquérir le bien à son profit, dans sa totalité, sans possibilité de substitution, sauf au bénéfice d'une société civile immobilière ou d'une SCCV dans laquelle il devra détenir plus de 50 % des parts;

Le défaut de justification et de capacité du signataire constituera un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme.

- Pour la composition de l'offre :

Le candidat doit formuler une proposition comprenant une note détaillée descriptive de son projet qui devra contenir à minima les pièces suivantes :

1. La proposition de prix détaillée prenant la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir le bien (pièce 1).
2. Une note financière comprenant les éventuelles conditions suspensives ainsi que les modalités de financement de son acquisition (pièce 2). Pour être valable, l'offre doit contenir les modalités de financement de l'opération (attestation de banque, montant de l'emprunt, montant de l'apport personnel...). Une offre financière détaillée sous forme de bilan, avec une attention particulière aux modalités de financement de l'opération dans son ensemble (acquisition et travaux de réhabilitation et construction).
3. Une note de présentation générale du projet dans son environnement architectural et de sa programmation (avant-projet, pièce 3). Il devra proposer un ensemble commenté de schémas, croquis, plans d'ensemble ou vues 3D (format A3 couleur) pour visualiser le projet et contenir à minima un plan masse et de coupe du bâti ainsi qu'un état récapitulatif de la programmation). La note précisera le calendrier prévisionnel du projet et le phasage des opérations.

Les offres des candidats seront entièrement rédigées en langue française et signées par le candidat, personne physique ou pour une personne morale par la personne physique habilitée à l'engagement juridiquement et financièrement.

Remise des candidatures

La candidature devra être remise en un exemplaire à l'adresse ainsi libellée :

Monsieur Le Maire
Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme
1 Esplanade Edmond Doré
B.P. 50105
33164 La Teste de Buch Cedex

- Soit par lettre recommandée avec accusé réception,
- Soit remise à l'accueil du service urbanisme et foncier contre récépissé de dépôt

L'enveloppe cachetée devra porter les mentions :

« Candidature pour la vente d'un immeuble – 4 bis Place Gambetta »

➔ NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE COURRIER

Date de limite de dépôt des offres

jeudi 29 février 2024 à
minuit par courrier postal (cachet de la poste faisait foi) ou
13H par remise en mains propres au Service de l'Urbanisme (contre récépissé)

La date prise en compte est la date de réception par la Mairie de La Teste de Buch ou le cachet de la poste. Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixée ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus et seront retournés non ouverts à leur expéditeur.

Toutefois si aucune information sur l'enveloppe ne permet d'identifier l'expéditeur, la Ville se réserve alors le droit d'ouvrir l'enveloppe afin d'en déterminer l'expéditeur. Cette ouverture ne vaut pas acceptation de l'offre.

IX. Critères de sélection

Critères :

1/ le prix : 45% au vu de la pièce 1 demandée dans la remise d'offre

2/ La solvabilité de la personne par rapport au projet : la commission procédera à un examen détaillé des modalités de financement proposées au travers des informations fournies. 20% au vu de la pièce 2 demandée dans la remise d'offre.

3/ Le projet envisagé et sa programmation : 35% au vu de la pièce 3 demandée dans la remise d'offre.

Dans le cadre d'offres jugées équivalentes par la commune, celle-ci se réserve le droit d'entrer en négociation avec les candidats.

Délai de validité des offres formulées par les candidats

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée.

Une lettre de la mairie, envoyée avec accusé de réception, informera les candidats de la suite donnée à leur offre.

X. Dispositions générales

Les candidats pourront en plus, à leur frais exclusif, procéder ou faire procéder aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugeront opportuns pour faire acte de candidature.

Les candidats s'interdisent en tant que de besoin de mettre en cause la responsabilité de la commune en cas de frais engagés lors de la constitution du dossier.

Les candidats reconnaissent et acceptent avoir obtenu les informations nécessaires suffisantes leur permettant de soumettre leur candidature sans réserve et sans demande de garantie. Les candidats renoncent à tous droits et actions pouvant résulter de faits antérieurs à leur participation à l'appel à candidatures.

XI. Clauses suspensives et résolutoires

La vente à réaliser est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Obtention pour l'acquéreur du prêt sollicité pour l'acquisition,
- Délibération du Conseil Municipal approuvant la cession du bien susvisé.

A défaut de libération complète du montant de la vente et des frais le jour de la signature de l'acte notarié, comme défaut d'exécution des autres charges et conditions, la vente sera résolue de plein droit, pour inexécution de ses engagements, de la part de l'acquéreur et sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire.

En cas de résolution de la vente par l'acquéreur, la totalité des frais pouvant avoir été engagés par le vendeur, resteront à la charge de l'acquéreur défaillant. Toute somme versée par lui avant la résolution de la vente, s'imputera d'abord sur ces frais, ensuite sur tous les intérêts et accessoires, et enfin, à titre de clause pénale, sur tous dommages-intérêts qui pourraient être dus au vendeur.
