Ville de Castelnaudary

CESSION D'UN BIEN IMMOBILIER

SITUE 78 AVENUE DES PYRENEES A CASTELNAUDARY

CADASTRE SECTION AK N° 180 ET 347



CAHIER DES CHARGES DE L'APPEL A CANDIDATURE

Préambule :

La Ville de Castelnaudary souhaite procéder à la vente d'un ensemble immobilier situé 78 avenue des Pyrénées à CASTELNAUDARY, cadastré AK 180 et 347.

Pour ce faire, la Commune procédera à un appel à candidature du 15 juillet 2022 au 31 octobre 2022 à 12 heures.

Cet appel à candidature sera publié dans la presse locale au plus tard le 15 juillet 2022.

SOMMAIRE

I. Objet 3

I.1 Désignation de l'immeuble 3

I.2 Situation géographique et urbanistique 4

I.3 Situation au regard des risques naturels miniers et technologiques 5

I.4 Diagnostics techniques 6

I.5 Assainissement 6

I.6 Situation hypothécaire et locative 6

II. Conditions de la cession 7

II.1 Modalité de la cession 7

II.2 Justification quant aux qualités et capacités des candidats acquéreurs 7

II.3 Indications relatives au prix 7

II.4 Réalisation de la Vente 8

II.5 Mode et paiement du prix 8

II.6 Frais à payer en sus du prix 8

II.7 Conditions suspensives 8

II.8 Rédaction du compromis de vente et de l'acte de vente 8

II.9 Absence de garanties 8

II.10 Assurances 8

III. Offres 9

III.1 Date limite de dépôt des offres 9

III.2 Délai de validité des offres formulées par les candidats 10

III.3 Choix du candidat 10

III.4 Indemnité d'immobilisation 10

III.5 Clause résolutoire 10

IV. Recours 11

V. Annexes 11

ANNEXES 12

I. Objet

La Commune n'a pas l'obligation de mise en concurrence préalablement à la cession amiable de biens relevant de son domaine privé.

Cependant, la Commune a souhaité ouvrir largement la cession amiable d'un bien immobilier en procédant à un appel à candidature avec mise en concurrence selon les modalités et critères définis dans le présent cahier des charges, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23 juin 2022.

La consultation est organisée par :

La Commune de Castelnaudary
Direction Aménagement Foncier Urbanisme
Cours de la République – BP 1100
11491 CASTELNAUDARY Cedex

Le dossier informatif sera consultable du 15 juillet 2022 au 31 octobre 2022, du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 et le vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 et sur le site internet de la Ville.
Une copie papier pourra être sollicitée par courrier ou par mail à FONCIER@ville-castelnaudary.fr.
Les pièces disponibles sont :

- Le présent cahier des charges avec ses annexes (Fiche synthétique de présentation du candidat et offre d'acquisition)
- Extrait du zonage et du règlement de la zone U1 du PLU
- Extrait du zonage et du règlement de la zone ZP1 de la ZPPAUP
- Plan des locaux
- Etat des Risques Naturels Miniers et Technologiques
- Le dernier diagnostic immobilier effectué en date 19 février 2013 (une mise à jour de ce diagnostic sera effectuée préalablement à la vente).

La délibération du Conseil Municipal ainsi que les coordonnées du service organisant la consultation seront affichées sur l'immeuble, à la vue du public.

I.1. Désignation de l'immeuble

Il s'agit d'une maison des années 1970, sur quatre niveaux, avec deux garages, cave, grenier, poulailler et chenil.

A l'extérieur, il dispose d'un terrain constructible attenant d'une superficie d'environ 793 m².

Le tout est situé 78 avenue des Pyrénées à Castelnaudary, et figure au plan cadastral sous les références suivantes : section AK n° 180 et 347 d'une contenance totale de 126 m² et 864 m².

L'immeuble est plus précisément constitué :

- au rez-de-chaussée : cave, Hall, dégagement, deux pièces, un sanitaire, deux garages
- au 1er étage : palier, trois pièces, dégagement, une salle d'eau
- au 2ème étage : palier, deux pièces, un sanitaire, combles
- au 3ème étage : palier, combles

La Commune ne garantit pas la contenance indiquée, et la description du bien n'est fournie qu'à titre indicatif. Le bien décrit ci-dessus est vendu en l'état.

Celui-ci nécessite des travaux de rénovation pour mise aux normes (électricité, isolation ...) et d'embellissement.

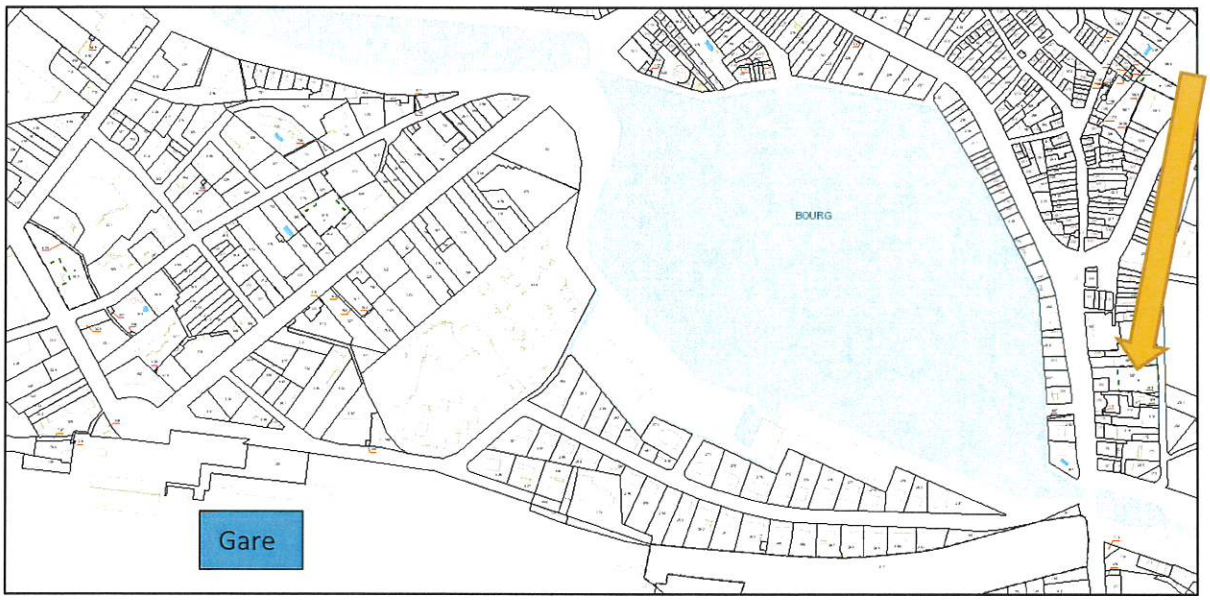
Les candidats peuvent visiter **le bien exclusivement sur rendez-vous.**

Les rendez-vous doivent être pris auprès de la Direction Aménagement Foncier Urbanisme au 04.68.94.60.95.

I.2. Situation géographique et urbanistique

Le bien est situé dans le quartier d'entrée de Ville, à proximité de la gare, du centre-ville de Castelnaudary et du Canal du Midi.





Il est également situé à quelques minutes à pieds, des groupes scolaires, médicaux, des administrations et des équipements sportifs.

Ces parcelles sont situées en zone U1 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, approuvé le 24 janvier 2018, modifié le 15 avril 2019.

La zone U1 correspond principalement au centre ancien à vocation d'habitat, de services et de commerces.

Les parcelles sont incluses dans le périmètre ZP1 du Site Patrimonial Remarquable (ancienne Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager - ZPPAUP), approuvé par arrêté du Maire n° 2011-425 du 21 mars 2011, dans laquelle l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire.

Les aménagements projetés par le candidat devront être autorisés par les règlements et prescriptions d'urbanisme en vigueur.

Le service urbanisme de la Ville pourra accompagner le porteur de projet dans ses démarches et notamment pour obtenir un avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

I.3. Situation au regard des risques naturels miniers et technologiques

- Arrêté Préfectoral n° 2011-098-0010 du 8 avril 2011 et son annexe 1 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs,

- Décret 2005-134 du 15 février 2005 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs.

Un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé à l'état des risques naturels miniers et technologiques (ERNMT).
A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels : l'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé.

Plan de prévention des risques miniers : l'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques : l'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité : l'immeuble est situé dans une zone 1 (très faible).

Absence de sinistres avec indemnisation : la Commune déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

I.4 Diagnostics techniques

Le dernier diagnostic immobilier a été effectué en date 19 février 2013 par la Société CID expertises – M. Dominique FLEURY, 2 Rue Jean Baptiste de Maille 11400 CASTELNAUDARY, diagnostiqueur immobilier.
Une mise à jour de ce diagnostic sera effectuée préalablement à la vente.

- arrêté Préfectoral n° 2001-0292 du 23 janvier 2001 et la délibération du Conseil Municipal n°101 du 12 avril 2001, portant délimitation des zones contaminées ou susceptibles de l'être par les termites.
- arrêté Préfectoral n° 2002-4561 du 18 novembre 2002 portant délimitation des zones à risque d'exposition au plomb dans le département de l'Aude.

Etat relatif à la présence de termites : absence d'indice
Etat relatif à la présence d'amiante : il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante (conduits de fluides au 3ème étage, plaques ondulées toiture garage et chenil)
Risque d'exposition au plomb : le constat des risques d'exposition au plomb a révélé la présence de revêtements contenant du plomb
Installation intérieure d'électricité : l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Les anomalies constatées concernent :

- La prise de terre et l'installation de prise de terre
- La protection contre les surintensités adaptée à la section des conducteurs, sur chaque circuit
- Des matériels électriques présentant des risques de contact direct
- Des matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.
- Des conducteurs non protégés mécaniquement.

Installation intérieure gaz : l'installation comporte une anomalie de type A1 et une anomalie de type A2 :

- le dispositif de l'amenée d'air du local équipé ou prévu pour un appareil d'utilisation est obturable
- le dispositif de la sortie d'air du local équipé ou prévu pour un appareil d'utilisation est obturé.

Diagnostic de Performance Energétique :

- Sur une échelle graduée de A (économe) à G (logement énergivore), la consommation énergétique pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement se situe à la lettre D (222 kWhep/m² an).
- Sur une échelle graduée de A (faible émission de GES) à G (forte émission de GES), l'émission de gaz à effet de serre pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement se situe à la lettre E (41kg éqCO2/M²).

I.5 Assainissement

Le bâtiment est raccordé à l'assainissement collectif.

I.6. Situation hypothécaire et locative

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

II. CONDITIONS DE LA CESSION

II.1. Modalité de la cession

La Commune requiert la vente dont le consentement sera exprimé par délibération du Conseil Municipal. L'absence de délibération, sous trois mois, à compter de la date limite de réception des candidatures, emporte à l'égard des intéressés, signification du retrait du bien de la vente, sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

Un compromis de vente sera formalisé, par un acte notarié.

II.2. Justification quant aux qualités et capacités des candidats acquéreurs.

La consultation est ouverte à toute personne physique ou morale présentant les garanties de solvabilité requises.

- Pour les personnes physiques :
  - Nom, prénoms (dans l'ordre de l'état civil) et coordonnées justifiées par un extrait d'acte de naissance et une photocopie de la carte d'identité
  - Fiche synthétique de présentation du candidat dûment remplie (ci-après annexée)

- Pour les personnes morales :
  - Dénomination, capital social, siège social, coordonnées
  - Nom du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal(aux) ou de la (ou des) personne(s) dûment habilitée(s)
  - Statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur
  - Une 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 et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme.
  - 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. - Si le candidat appartient à un groupe : nom du groupe

II.3. Indications relatives au prix

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.

Le prix de cession est estimé à 190 000.00 Euros, net vendeur, conformément à l'avis du Service France Domaine. Les émoluments du notaire se rapportant à la vente sont à la charge du candidat.

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

Il est toutefois précisé que, si les prix proposés sont inférieurs à l'estimation du service France Domaine, il pourra être envisagé de ne pas donner suite à la cession.

II.4. Réalisation de la vente

Le transfert de propriété sera effectif au jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente. L'acquéreur pendra la possession réelle et effective de l'immeuble dans les conditions définies par l'acte translatif de propriété, étant précisé que l'acquéreur paiera et supportera toutes les taxes, contributions et charges quelconques mises ou à mettre sur le bien vendu à compter du 1er jour suivant l'acte de vente.

II.5. Mode et paiement du prix

Le paiement doit être effectué comptant en totalité du jour de la réalisation de l'acte authentique de vente. Aucun paiement à terme, en totalité ou en partie ne sera accepté par la Commune.

A défaut du paiement du prix ou exécution des autres charges et conditions de la vente, la Commune aura la faculté de poursuivre l'exécution du contrat par toutes voies légales ou de constater la résiliation suivant les modalités définies au paragraphe IV.2

II.6. Frais à payer en sus du prix

Le candidat retenu acquitte, au moment de la signature de l'acte de vente, les frais notariés se rapportant à la vente.
Le candidat fait son affaire personnelle des honoraires de ses conseils.

II.7. Conditions suspensives

L'offre ne saurait contenir aucune condition suspensive.
A charge pour le candidat d'être en mesure de signer un acte de vente au plus tard sous quatre mois à compter de la signature du compromis de vente.

II.8. Rédaction du compromis de vente et de l'acte de vente

Le candidat accepte que le notaire rédacteur du compromis de vente s'il y a lieu et de l'acte de vente soit le notaire conseil de la Commune, **Maître Jean Pierre ESCOBAR, notaire à CASTELNAUDARY (11400), 2 rue Jean Baptiste de Maille.**

Nonobstant cette acceptation, l'acquéreur peut demander que le notaire de la Ville soit assisté d'un second notaire choisi par l'acquéreur.

II.9. 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 du bien vendu. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

II.10. Assurances

L'attributaire devra faire assurer l'immeuble en sa qualité de propriétaire à compter de son acquisition.

III - OFFRES

Présentation des offres

La lettre de proposition d'acquisition contenant l'offre d'achat doit être rédigée en français et signée par le (les) candidat(s) personne physique ou, pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

La transmission des offres doit être effectuée sous pli cachetée portant les mentions :

« Proposition d'acquisition de l'immeuble sis « 78 avenue des Pyrénées »

– Direction Aménagement Foncier Urbanisme CASTELNAUDARY

NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE COURRIER

Dans la première enveloppe seront insérés les éléments suivants :

- Le présent cahier des charges, paraphé, daté et signé
- La fiche synthétique du candidat personne physique ou personne morale en annexe comprenant la destination et le projet d'aménagement

Et dans une seconde enveloppe cachetée au nom du candidat :

- L'offre d'acquisition

Ces plis sont soit transmis par voie postale, par lettre recommandée avec avis de réception, soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante :

Monsieur le Maire
Direction Aménagement Foncier Urbanisme
Hôtel de Ville – Cours de la République – BP 1100
11400 CASTELNAUDARY

III.1. Date limite de dépôt des offres

LUNDI 31 OCTOBRE 2022 A 12 HEURES

La date prise en compte est la date de réception par la Commune de CASTELNAUDARY et non la date d'envoi, ni 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 Commune se réserve alors le droit d'ouvrir l'enveloppe afin d'en déterminer l'expéditeur. Cette ouverture ne vaut pas acceptation de l'offre.

III.2. 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 Commune, envoyée avec accusée de réception, informera les candidats de la suite donnée à leur offre.

III.3. Choix du candidat

La Commune choisit librement l'offre en fonction de la **proposition financière la mieux disante (dans l'hypothèse où l'offre est inférieure à l'avis de France Domaine, la Commune pourra retirer le bien de la vente).**

Dans le cadre d'offres d'égale valeur, la Commune se réserve le droit d'entrer en négociation avec les candidats.

Le choix sera établi par délibération du conseil municipal.

III.4. Indemnité d'immobilisation

Le candidat, dont l'offre aura été acceptée par la Commune, devra irrévocablement avoir **au plus tard dans les dix jours qui suivront la signature du compromis de vente**, versé, à titre d'indemnité d'immobilisation, le montant correspondant à 10% de son offre au moyen d'un virement bancaire émanant d'une banque de 1er rang ayant son siège, un établissement principal ou une filiale en France. Ce versement sera porté sur le compte de l'Office Notarial.

Ce versement ne portera en aucun cas d'intérêt. Il sera imputé sur le prix global de la vente.

Dans tous les cas, les frais engendrés par ledit versement restent à la charge exclusive du candidat.

III.5. Clause résolutoire

La régularisation de la vente doit intervenir dans les **quatre mois** à compter de la signature du compromis de vente.

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, les 10% versés, resteront entre les mains de la Commune à titre d'indemnités. La Commune, libérée de son engagement pourra poursuivre une procédure de cession en retenant le second candidat le mieux disant.

IV – RECOURS

Les contestations relatives à l'interprétation et à l'application de la présente convention seront examinées par une commission de conciliation désignée par les parties avant toute action devant une juridiction compétente.

V – ANNEXES

- Fiche synthétique de présentation du candidat
- Offre d'acquisition

VILLE DE CASTELNAUDARY 11 (Aude)

Le Maire,

Patrick MAUGARD

Le présent cahier des charges est accepté par le candidat en date du ..... **Signature du candidat et mention « lu et approuvé »**

ANNEXES

FICHE SYNTHETIQUE DE PRESENTATION DU CANDIDAT

(personne physique)

A insérer dans la première enveloppe

Identité 1 :

Monsieur ☐ Madame ☐
Nom :
Prénom(s) :
Profession :
Tél :
Email :

Identité 2 :

Monsieur Madame ☐
Nom :
Prénom(s) :
Profession :
Tél :
Email :

Marié ☐ Célibataire ☐ Pacsé ☐ Vivant en concubinage ☐

Adresse :

N° : Rue :
Code Postal :
Ville :
Coordonnées téléphoniques :

Situation actuelle :

Locataire ☐ Propriétaire ☐ Occupant à titre gratuit ☐

Destination et projet d'aménagement :

Description de la destination du bien, accompagnée éventuellement de schémas ou documents graphiques à la discrétion du candidat

A joindre obligatoirement :

- copie recto verso de la carte nationale d'identité ou tout autre document officiel en cours de validité avec photographie

FICHE SYNTHETIQUE DE PRESENTATION DU CANDIDAT
(personne morale)

A insérer dans la première enveloppe

Dénomination de la Société :

Nom et Prénom du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal(aux) ou de la (ou des) personne(s) dûment habilitée(s) :

Coordonnées :
Téléphone ..... Email : .....
Siège social :
N° : Rue :
Code Postal :
Ville :

Capital social :

Destination et projet d'aménagement :

Description de la destination du bien, accompagnée éventuellement de schémas ou documents graphiques à la discrétion du candidat

A joindre obligatoirement :

1/ Statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur

2/ Une copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme.

3/ Extrait, de moins d'un mois, de l'inscription au Registre du Commerce et des sociétés ou au Registre des Métiers ou équivalent

4/ 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. - Si le candidat appartient à un groupe : nom du groupe

OFFRE D'ACQUISITION

A insérer dans la seconde enveloppe

Identité :

.....

.....

.....

Proposition (net vendeur)

En lettres : .....

En chiffres : ..... €

Financement :

..... € Prêt bancaire

..... € Prêt apport personnel

Usage :

.....

.....

.....

À joindre obligatoirement

attestation de principe d'accord de financement

ou

attestation de solvabilité