

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

VILLE DE SAINT AUBIN SUR MER



Département du Calvados

**CESSION D'UN BIEN COMMUNAL
SITUE 52 RUE PASTEUR
A SAINT AUBIN SUR MER**

CADASTRE AD 420

**CAHIER DES CHARGES DE L'ORGANISATION
ET DES MODALITES DE LA CESSION**

Liminaire :

La Commune souhaitant procéder à la vente d'un bâtiment sis 52 rue Pasteur à Saint Aubin sur Mer, cadastré AD420, elle procédera à un appel à candidatures du 20 octobre 2018 au 31 mai 2019.

Cet appel à candidatures sera publié sur le site de la Ville à compter du 20 octobre 2018 et une publication paraîtra dans la presse locale au plus tard le 2 novembre 2018.

Date :

Paraphe :

Signature :

I. Objet de La cession

Contrairement à l'État, les communes n'ont pas l'obligation de mise en concurrence préalablement à la cession amiable de biens relevant de leur domaine privé.

Cependant, la Ville de SAINT AUBIN SUR MER a souhaité ouvrir largement la cession amiable d'un bien immobilier communal en procédant à un appel à candidatures avec mise en concurrence selon les modalités et critères définis dans le présent cahier des charges, approuvé par la délibération n°84/2017 du Conseil Municipal du 14 novembre 2017. Il est rappelé que cette cession d'immeuble est soumise à l'article L.2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

1.1 Désignation de l'immeuble



Les caractéristiques du bien sont les suivantes:

- Parcelle cadastrée AD 420 d'une surface de 393m²
- Surface utile : 160 m² environ
- Zonage du PLU : UA
- Nombre de niveaux du bâtiment : 3

Date :

Paraphe :

Signature :

La Ville 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.

I.2. Situation hypothécaire et locative

Le bien cédé, faisant partie du domaine privé de la commune, est libre de toute occupation et quitte de toutes dettes, privilèges, hypothèques, transcription et action résolutoire quelconques.

II. CONDITIONS DE LA CESSION

2.1. Modalité de la cession

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

L'absence de délibération, sous deux 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.

L'avant contrat (Promesse de vente), formalisé par un acte notarié, d'une durée maximum de 6 mois sera régularisé sous deux mois à compter du rendu exécutoire de la délibération susvisée.

2.2. Justification quant aux qualités et capacités des candidats acquéreurs.

Les candidats sont :

- Soit des personnes physiques
- Soit des personnes morales

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 personne physique dûment remplie (ci-après annexée)
- Indication des coordonnées de leurs conseils éventuels (banque, notaire, avocat).

Date :

Paraphe :

Signature :

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)
- Indication des coordonnées de leurs conseils éventuels (banque, notaire, avocat...)
- 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.
- Surface financière : chiffre d'affaires global HT pour chacune des trois dernières années,
- 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 et lien de dépendance.

2.3. 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 fixé à **330 000 euros**, net vendeur, conformément à l'estimation des Domaines.

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 des Domaines, il pourra être envisagé de ne pas donner suite à la cession.

Date :

Paraphe :

Signature :

2.4. Réalisation de la vente

Le transfert de propriété sera effectif au jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente.

L'acquéreur prendra 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.

2.5. 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 Ville.

A défaut du paiement du prix ou exécution des autres charges et conditions de la vente, la Ville 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

2.6. Frais à payer en sus du prix

Le candidat retenu acquitte, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, tous frais et salaires des services chargés de la publicité foncière et les émoluments du notaire se rapportant à la vente. Le candidat fait son affaire personnelle des honoraires de ses conseils.

2.7. Conditions suspensives

L'offre ne saurait contenir aucune condition suspensive autre que l'obtention d'un prêt. À charge pour le candidat d'être en mesure de signer un acte de vente au plus tard sous trois mois à compter la signature de l'avant contrat.

2.8. Rédaction de l'avant contrat et de l'acte de vente

Le candidat accepte que le notaire rédacteur de l'avant contrat et de l'acte de vente soit l'Étude SCP NOËL Jean-Luc & PAQUET-HEURTEVENT Charly, notaires demeurant 9 Rue de l'Église à DOUVRES LA DELIVRANDE (téléphone : 02.31.37.30.05 – télécopie : 02.31.37.15.04 courriel : etude14011.douvres@notaires.fr - Siret : 345 160 774 000 21 - N° TVA : FR 59 345 160 774 - Code CRPCEN : 14011)

Nonobstant cette acceptation, l'acquéreur peut demander que l'Étude SCP NOËL Jean-Luc & PAQUET-HEURTEVENT soit assistée d'un second notaire choisi par l'acquéreur

Date :

Paraphe :

Signature :

III. OFFRES

3.1. 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
« LA VOILERIE »
52 rue Pasteur à SAINT AUBIN SUR MER
NE PAS OUVRIR

Dans la première enveloppe seront insérés les éléments suivants :

- Justificatifs quant aux qualités et capacité du candidat
- Le présent cahier des charges, paraphé, daté et signé
- L'ensemble des documents visés aux articles susvisés concernant la capacité du candidat
- La fiche synthétique du candidat personne physique

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 suivant :

Monsieur le MAIRE
Direction Générale
Hôtel de Ville – 41 Rue du Maréchal Joffre,
14750 Saint-Aubin-sur-Mer

3.2. Date limite de dépôt des offres

vendredi 31 mai à 12h00

La date prise en compte est la date de réception par la Mairie de SAINT AUBIN SUR MER et non la date d'envoi, ni le cachet de la poste.

Date :

Paraphe :

Signature :

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.

3.3. 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 accusée de réception, informera les candidats de la suite donnée à leur offre.

3.4 Choix du candidat

La commune choisit librement l'offre en fonction de la proposition financière la mieux disante. Le choix sera établi par délibération du Conseil Municipal.

Dans le cadre d'offres mieux-disantes 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.

3.5. Organisation des visites

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

Les rendez-vous seront ouverts du 2 novembre 2018 au 10 mai 2019, les mardis et jeudis de 9h00 à 17h00.

Ainsi que les samedis sur rendez-vous. Les rendez-vous doivent être pris auprès de la Direction Générale, 41 Rue du Maréchal Joffre, 14750 Saint-Aubin-sur-Mer.

(Téléphone : 02 31 97 30 24 – dgs@saintaubinsurmer.fr)

3.6. Dossier Informatif

Le dossier informatif sera consultable du 1^{er} novembre 2018 au 31 mai 2019 aux jours et heures d'ouverture de la Mairie, à savoir :

Lundi-Mardi-Jeudi-Vendredi : 9h30/12h00 – 14h00/16h00

Mercredi : 9h30/12h00 – Samedi : 9h30/11h30

Une copie papier pourra être sollicitée par mail à :

dgs@saintaubinsurmer.fr

Date :

Paraphe :

Signature :

Les pièces disponibles sont :

- Extrait cadastral
- Photos du bien
- Extrait du zonage et du règlement du PLU
- Descriptifs techniques

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble ou aux modalités de présentation des candidatures peut être sollicitée auprès de :

Monsieur le Maire
Direction Générale, 41 Rue du Maréchal Joffre,
14750 Saint-Aubin-sur-Mer
(Téléphone : 02 31 97 30 24
mairie@saintaubinsurmer.fr)

IV. Observations complémentaires :

4.1 Observations complémentaires

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils aux vérifications d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportunes pour faire une offre d'acquisition.

En conséquence, les candidats feront une offre sans pouvoir prétendre à quelque garantie que ce soit de la part du vendeur, à l'exception de la garantie d'éviction de l'article 1626 du Code civil en tant qu'elle porte le droit de propriété et des déclarations expressément et limitativement stipulées dans l'acte de vente.

La vente est faite sans aucune 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.

4.2 Indemnité d'immobilisation

Tout candidat, dont l'offre aura été acceptée par la Ville, devra avoir au plus tard la veille de la signature de l'avant contrat, 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.

Date :

Paraphe :

Signature :

Ce versement sera porté sur le compte de l'Office Notarial. Quittance du versement de cette garantie sera donnée dans l'avant contrat. Ce versement ne portera en aucun cas d'intérêt.

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

En cas de non-respect des modalités et délai du versement, la Commune pourra se prévaloir de la caducité de l'offre par simple notification au candidat et sans autre formalisme.

Pour le candidat retenu, le montant de l'indemnité sera imputé sur le prix global de la vente.

V. CONDITION SUSPENSIVE ET CLAUSE RESOLUTOIRE

5.1. Condition suspensive

Seul l'avant contrat peut faire l'objet d'une condition suspensive relative à l'obtention des crédits nécessaires à la réalisation de la vente.

Cette condition devra être levée dans un délai maximum de deux mois à compter de la date de signature de l'avant contrat.

5.2. Clause résolutoire

La régularisation de la vente doit intervenir dans les trois mois à compter de la signature de l'avant contrat.

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.

Tous litiges et/ou contestations relatifs à l'exécution et à l'interprétation du présent cahier des charges relèvent de la compétence du tribunal administratif de CAEN.

Date :

Paraphe :

Signature :

**FICHE SYNTHETIQUE DE PRESENTATION
DU CANDIDAT PERSONNE MORALE**

Le signataire (Candidat individuel),

M / Mme

Agissant en qualité de

m'engage sur la base de mon offre et pour mon propre compte ;

Nom commercial et dénomination sociale

.....
.....

Adresse

.....
.....

Adresse électronique

Numéro de téléphone

Télécopie

Numéro de RCS/SIRET

Code APE

Numéro de TVA intracommunautaire

engage la société sur la
base de son offre ;

Nom commercial et dénomination sociale :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Adresse

.....
.....

Adresse électronique

Numéro de téléphone

Télécopie

Numéro de RCS/SIRET

Code APE

Numéro de TVA intracommunautaire

Date :

Paraphe :

Signature :

☐ Le mandataire (Candidat groupé),

M / Mme

Agissant en qualité de
désigné mandataire :

- Du groupement solidaire
 Solidaire du groupement conjoint
 Non solidaire du groupement conjoint

Nom commercial et dénomination sociale

.....
.....

Adresse

.....
.....

Adresse électronique

Numéro de téléphone

Télécopie

Numéro de RCS/SIRET

Code APE

Numéro de TVA intracommunautaire

S'engage, au nom des membres du groupement¹, sur la base de l'offre
du groupement,

OFFRE

Proposition :

En lettre :

En chiffres : €

Financement : € Prêt bancaire
..... € Apport

Date :

Paraphe :

Signature :



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 14 novembre 2017

<p>Nombre de membres :</p> <p>- en exercice 19</p> <p>- de présents 17</p> <p>- de votants 17</p> <p>dont :</p> <p>POUR : 12</p> <p>CONTRE : 4</p> <p>ABSTENTION : 1</p>	<p>de</p> <p>L'an deux mil dix-sept, le mardi 14 novembre à vingt heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Paul DUCOULOMBIER, Maire.</p>
<p>Date de convocation : 07/11/2017</p> <p>Date d'affichage : 07/11/2017</p>	<p><u>Etaient présents</u> : M. DUCOULOMBIER – Mme AUDIGIE - M. BERTY - M. BREARD - Mme DESLEUX - Mme FRENEHARD – Mme GALLIER - M. HEBERT - Mme JOLIMAITRE - M. JUMEL (refusé de prendre part au vote) - Mme LEMULLOIS - M. LEMOIGNE- M. MORIN - M. RIOUAL- Mme SALMON-DUCOULOMBIER – M. TANCREZ – -M. TRANQUART</p>
<p>N°84/2017</p> <p>Cession du bâtiment dit « La voilerie »</p>	<p><u>Absents excusés</u> : Mme GESLAIN (pouvoir à Mme DESLEUX) - Mme MARTEAU</p> <p>Mme AUDIGIE a été nommée secrétaire de séance.</p>

Date :

Paraphe :

Signature :

N°84/2017

Cession du bâtiment dit « La voilerie »

Monsieur le Maire explique que dans la cadre de la restructuration du patrimoine communal, il s'avère judicieux de procéder à la vente du bâtiment dit « la voilerie ». En effet, ce bâtiment qui accueille aujourd'hui des associations pour leurs activités ne répond pas aux normes d'accessibilité. Le coût des travaux de sa mise en conformité est estimé à environ 50 000€.

Dans ce contexte, Monsieur le Maire propose au conseil municipal d'acter le principe de la cession de « la voilerie » et de fixer la procédure de cession de ce bâtiment, libre d'occupation, par une vente de gré à gré, avec une mise à prix de 330 000€ nets pour la commune.

A défaut d'une offre au moins égale à la mise à prix, le conseil municipal se réserve le droit de ne pas céder le bien.

Monsieur le Maire rappelle que la liberté accordée de recourir à la procédure de vente de gré à gré ne dispense pas cependant de fixer les conditions de vente sous la forme d'un cahier des charges comme en matière d'adjudication.

Bien qu'à priori aucun texte n'impose de mesures particulières de publicité en matière de vente de gré à gré, il est fortement recommandé afin d'éviter toute contestation ultérieure de procéder aux mesures de publicité suivantes :

- affichage de la délibération décidant de la vente ainsi que des résultats de celle-ci
- mise en vente dans plusieurs agences locales

Pour rappel, les caractéristiques du bien sont les suivantes:

- Parcelle cadastrée AD 420 d'une surface de 393m²
- Surface utile : 160 m² environ
- Zonage du PLU : UA
- Nombre de niveaux : 3

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment en son article L 2241-1,

Vu l'avis du service des Domaines du 1^{er} août 2017,

Vu l'avis des commissions moyens et cadre de vie,

Vu l'absence de bail,

Considérant que ledit immeuble n'est pas susceptible d'être affecté utilement à un service public communal,

Considérant que la commune a besoin de ressources pour financer d'autres acquisitions,

Considérant que dans ces conditions, il y a lieu de procéder à son aliénation,

***Le conseil municipal, après en avoir délibéré à la majorité,
(1 abstention, 4 votes contre)***

Décide :

- De mettre en vente cet immeuble au prix minimal de 330 000€ nets pour la commune,
- De valider le cahier des charges proposé,
- D'autoriser Monsieur le Maire à procéder à la publicité,
- De donner pouvoir au Maire avec en cas d'empêchement de celui-ci, la faculté de déléguer ses pouvoirs à l'un de ses adjoints, à l'effet de signer les actes nécessaires à ladite cession.

Pour extrait certifié conforme,



Le Maire,

Jean-Paul DUCOULOMBIER

PREFECTURE DU CALVADOS
 16 NOV. 2017
 COURRIER

Date :

Paraphe :

Signature :



12

N° 7300-SD
(mars 2016)**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES

Pôle Gestion publique

Service : France Domaine

Adresse : 7 boulevard Bertrand – BP 40532

Téléphone : 02 31 38 34 00

Fax : 02 31 38 34 84

Le 1^{er} août 2017Monsieur le Directeur Départemental des Finances
Publiques**POUR NOUS JOINDRE :**

à

Affaire suivie par : Bénédicte CHATELLIER

Téléphone : 02 31 39 74 86

Courriel : benedicte.chatellier@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : 2017-562V-0563

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
41 rue du Maréchal Joffre
14750 SAINT AUBIN SUR MER**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE****DESIGNATION DU BIEN : BATIMENT DIT « LA VOILERIE »****ADRESSE DU BIEN : 52 RUE PASTEUR – SAINT AUBIN SUR MER****VALEUR VENALE : 330.000€****1 – SERVICE CONSULTANT** MAIRIE DE SAINT AUBIN SUR MER**AFFAIRE SUIVIE PAR :**

2 – Date de consultation	: 05 juillet 2017
Date de réception	: 05 juillet 2017
Date de visite	: 20 juillet 2017
Date de constitution du dossier « en état »	: 05 juillet 2017

3 – OPERATION SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGE

Cession envisagée du bâtiment qui accueille aujourd'hui les différentes associations.

4 – DESCRIPTION DU BIENRéférences cadastrales : AD n°420, superficie terrain 393m².Aucun bâtiment référencé dans l'application VisuDGFIP. Surface bâtiment prise en compte pour 240m² environ.

Date :

Paraphe :

Signature :

5 - SITUATION JURIDIQUE

Situation d'occupation : bien évalué libre de toute occupation.

6 - URBANISME ET RESEAUX

Sans objet.

7 - DETERMINATION DE LA VALEUR VENALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode suivante : par comparaison avec des biens similaires.

La valeur vénale du bien est estimée, à 330.000€.

8 - DUREE DE VALIDITE

Sans objet.

9 - OBSERVATIONS PARTICULIERES

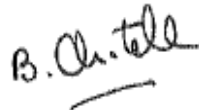
Cet avis est rendu à titre officieux, le projet immobilier n'étant pas suffisamment certain et précis.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour l'Administrateur Général
 Directeur Départemental des Finances Publiques du
 Calvados
 et par délégation,
 L'inspecteur



Bénédicte CHATELLIER

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Date :

Paraphe :

Signature :