

CAHIER DES CHARGES – APPEL A PROJETS MISE EN VENTE D’UN BÂTIMENT COMMUNAL 7 RUE DES TEMPLIERS



Vendeur : COMMUNE DE LE PALLET

26 rue Saint Vincent
44330 LE PALLET

La commune du PALLET compte, à ce jour, 3390 habitants et sa population est en progression régulière. Forte de sa situation géographique, au sein du vignoble nantais, la commune dispose de nombreux atouts : la présence de la gare et du tram-train (Nantes-Clisson), un bourg disposant de nombreux commerces, dont les principaux commerces de bouche, un cadre de vie de qualité ; qui sont autant de facteurs favorisant le développement du territoire.

Dans ce contexte, la commune souhaite vendre le bâtiment correspondant à l’ancienne école publique de filles en vue d’une réhabilitation en logement(s), permettant ainsi de répondre à un besoin croissant de logements en cœur de bourg.

PREAMBULE

Par délibération n° 20241015-08 en date du 15 octobre 2024, la commune a décidé de mettre en vente de gré à gré un bien communal appartenant à son domaine privé.

Le présent cahier des charges expose les modalités de cession, précise la nature du bien, son origine, les modalités et les conditions dans lesquelles seront organisées la vente de gré à gré.

I. NOTE DE PRESENTATION

Description du bien

▪ *Description*

Le bien se situe sur deux parcelles d'une surface totale de 557 m² au n°7 rue des templiers (à l'angle des rues Prends 'y garde et des templiers en centre bourg).

Le bâtiment était à l'origine l'ancienne école publique des filles.

La partie la plus ancienne du bâtiment (côté rue des templiers) a été réhabilitée en 1986 en 3 appartements d'une surface habitable totale de 132 m² sur 2 niveaux. Ces logements, vacants depuis de nombreuses années, nécessiteront d'importants travaux de remise en état.

L'autre partie à l'arrière de la première donne sur l'ancienne cour d'école goudronnée. Le bâtiment était mis à disposition d'associations. La surface utile de ce bâtiment associatif est d'environ 82 m² de plain-pied. Son état est correct. Elle est constituée de deux anciennes salles de classe, sanitaires et pièce d'eau. A l'extérieur, dans la cour, on trouve des dépendances anciennes non visibles sur le cadastre.

| Section cadastrale | N° cadastre | Adresse | Superficie parcelles |
|--------------------|-------------------|---------------------|----------------------------------|
| BE | 452 | 7 rue des templiers | 396 m ² |
| | 797 (anciennement | | 161 m ² |
| | 451p) | | Total : 557 m² |

▪ *Urbanisme*

Cet immeuble est classé en zone 2AU1 du Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement est consultable via le lien suivant :

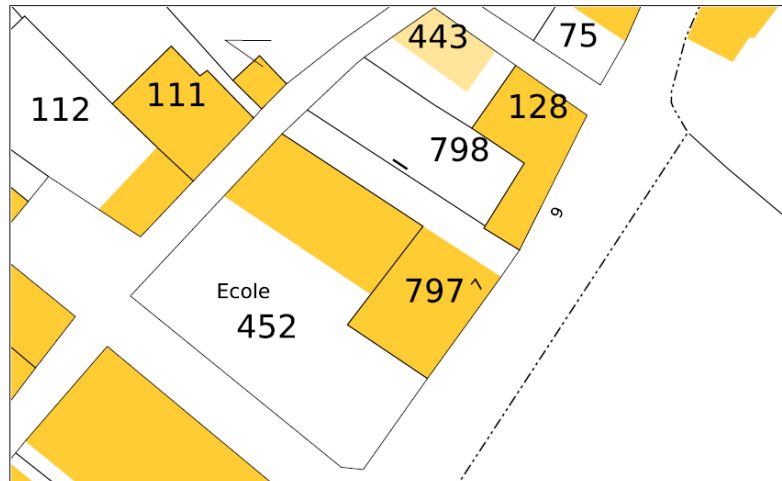
https://sig.cc-sevreloire.fr/documents/reglements/44117/44117_2AU1.pdf

Le bâtiment est répertorié au PLU au titre du patrimoine à préserver.

Le secteur est également dans le périmètre des monuments historiques (contrôle des autorisations d'urbanisme par l'Architecte des Bâtiments de France : M Dominique BERNARD – 02 40 14 28 39 – courriel : sdap.loire-atlantique@culture.gouv.fr)

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est actuellement en cours d'élaboration, il sera approuvé en janvier / février 2026.
Dans le PLUI, l'immeuble sera classé en zone Ua.

Plan de situation



Mise à prix du bien

La mise à prix du bien est de **217 500 €** (deux cent dix-sept mille cinq cent euros) et constitue la valeur vénale du bien libre estimée par le Pôle d'Evaluation Domaniale par avis du 2 février 2023 reconduit le 22 août 2024.

Le prix proposé sera net vendeur. La ville se réserve le droit de ne pas donner suite à son projet de cession dans l'hypothèse où les propositions seraient inférieures au prix des domaines, la valeur domaniale étant le prix « plancher » (217 500 €).

II. PROCEDURE DE MISE EN VENTE

Modalités de retrait du dossier de mise en vente

Le dossier de candidature sera mis à disposition du mercredi 6 novembre 2024 au mardi 7 janvier 2025 à 12h00 :

- En mairie aux horaires d'ouverture : lundi, mardi et jeudi : 8h30 - 12h30 ; mercredi et vendredi : 8h30 - 12h30 - 13h30 -17h00 ; samedi : 9h00 - 12h00
- Sur le site internet de la commune : https://www.lepallet.fr/mairie/infos-municipales/appel-a-projet_mise-en-vente/

Publicité de la mise en vente :

- Affichage en mairie
- Affichage sur site
- Information sur le site internet de la commune, Intramuros, bulletin municipal
- Journal Ouest France et Hebdo Sèvre et Loire

Les visites du bien immobilier seront organisées exclusivement sur rendez-vous, et pourront être collectives.

Les demandes de visites doivent être effectuées par mail à dgs@mairie-lepallet.fr.

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble ou aux modalités de présentation des offres peut être demandée auprès de la Commune du PALLET, en envoyant un mail à : dgs@mairie-lepallet.fr ou par téléphone au 02 40 80 91 88.

Modalités de remise des dossiers de candidatures

L'offre est faite au moyen d'une lettre de candidature pour laquelle il est possible de reprendre le modèle fourni aux dernières pages du présent cahier des charges.

Cette lettre de candidature doit comprendre les données suivantes :

- **Données administratives**
- ❖ Le candidat doit préciser :
 - *S'il s'agit d'une personne physique :*
 - ses éléments d'état -civil (NOM, Prénoms, lieu et date de naissance),
 - ses coordonnées complètes.
 - *S'il s'agit d'une société ou d'une personne morale :*
 - sa dénomination sociale,
 - son capital social,
 - son siège social,
 - ses coordonnées complètes,
 - le nom de son dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquiescer,
 - sa capacité financière : chiffre d'affaires global pour chacune des 3 dernières années,

- sa 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,
- l'extrait de l'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, au Répertoire des Métiers ou équivalent.

- **Données financières**

- ❖ Une offre de prix, laquelle s'entend « net vendeur » la commune n'ayant pas qualité « d'assujetti en tant que tel » à la TVA immobilière – exprimée en chiffres et en lettres ; datée et signée par l'offrant.
- ❖ Une attestation de financement ou d'accord de financement tant pour l'acquisition du bien que pour les frais engagés pour le projet projeté.

- **Données juridiques**

- ❖ Le candidat doit présenter une offre ferme et définitive d'acquérir le bien à son profit, dans sa totalité et sans possibilité de substitution sauf au bénéfice d'une société civile immobilière dans laquelle il maîtriserait plus de 50 % des parts.
- ❖ L'offre doit être faite sans condition suspensive à l'exception de celles d'ordre public, de l'accord de financement et de la validation de l'autorisation d'urbanisme.
- ❖ Le candidat doit accepter expressément les termes du présent cahier des charges.

- **Données techniques - Informations relatives au projet projeté**

Le candidat devra obligatoirement préciser l'utilisation future du bien et établir un descriptif détaillé du projet, le descriptif des aménagements, si une démolition est envisagée, une extension, le nombre de logements envisagés, les aménagements extérieurs envisagés (places de stationnement, espaces verts à créer...)

Afin de préserver la valeur patrimoniale du bâtiment, les éléments tels que les briques et les pierres autour des ouvertures de la façade sur rue devront être conservés.

Dépôt des offres :

Toute personne intéressée pourra faire parvenir une offre d'acquisition écrite et formulée en euros TTC (prix net vendeur) à l'adresse suivante :

**Monsieur le Maire
Mairie
26 rue Saint Vincent
44330 LE PALLET**

L'offre d'acquisition devra parvenir en mairie avant la date butoir du **mardi 7 janvier 2025 à 12h**.

Passé ce délai, aucune nouvelle offre ou complément d'offre déjà remise, ne seront acceptés.

Elle sera envoyée par courrier en recommandé avec accusé de réception ou remise à l'accueil de la mairie contre récépissé.

Le pli devra être cacheté sous enveloppe et il devra comporter la mention suivante :

« NE PAS OUVRIR - Offre acquisition du bien communal – 7 rue des templiers »

Dans le cas où la commune ne recevrait aucune offre dans le délai imparti, le délai de réponse serait automatiquement repoussé de 7 jours.

Ouverture des offres d'acquisition

A l'issue de la période de mise en vente du bien, Monsieur le Maire en présence des membres du comité consultatif aux bâtiments, procédera à l'ouverture des plis contenant les offres d'acquisition. Cette séance se tiendra le mardi 7 janvier 2025 à 14h00 à la mairie. Monsieur le Maire et les membres du Comité consultatif aux bâtiments consigneront dans un procès-verbal le nom des candidats et le montant des offres d'acquisition reçues.

Les offres reçues après la date butoir ne pourront être prises en compte.

Critères de choix des candidats :

1. - La solvabilité de la personne : le comité procédera à un examen détaillé des modalités de financement proposées au travers des informations fournies.
2. - Le projet projeté : le projet projeté sur le bien donnera lieu à appréciation au regard des règles d'urbanisme et de l'intégration du projet dans l'architecture générale de sa situation géographique. La réhabilitation aura obligatoirement comme finalité la création de logement(s) répondant à toutes les normes d'habitabilité et de performance énergétique en vigueur.
3. - Le prix : Pour deux projets identiques, le bien sera attribué au candidat le plus offrant. Si plusieurs offres sont identiques, les candidats concernés seront invités à adresser à Monsieur le Maire, dans un délai de 10 jours à compter du jour de l'ouverture des plis, une nouvelle offre d'acquisition.

Dans l'hypothèse où une ou plusieurs offres seraient illisibles ou rédigées de telle façon que le prix proposé ne pourrait être établi avec certitude, Monsieur le Maire et les membres du Comité se réservent la possibilité de la ou les déclarer irrecevables.

A l'issue de ce délai de 10 jours, Monsieur le Maire et les membres du Comité consultatif aux bâtiments dresseront un procès-verbal comportant les mêmes indications que celui établi lors de la première ouverture des plis.

Décision d'attribution du bien

Monsieur le Maire et les membres du Comité consultatif aux bâtiments procéderont à la désignation de l'attributaire du bien sur la base du classement des offres d'acquisition établi lors de l'ouverture des plis.

La Commune se réserve le droit de ne pas donner suite aux offres d'acquisition dans l'hypothèse où elles se révéleraient trop faibles au regard des prix habituellement pratiqués pour des biens comparables 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.

La commune n'aura pas à justifier sa décision étant observé qu'elle est juridiquement autorisée à vendre de gré à gré.

La vente fera l'objet d'une délibération en Conseil Municipal qui sera notifiée au candidat retenu.

Dans le cas où le candidat retirerait son offre après validation de la cession à son égard par le conseil municipal, le candidat placé en 2ème position aura le bénéfice de la vente.

En cas d'égalité, la vente sera attribuée au plus offrant.

Le désistement du candidat devra être signifié par courrier en recommandé avec accusé de réception dans un délai de 30 jours après la notification de la délibération du conseil municipal attribuant la cession du bien.

III. CONDITIONS DE CESSION DU BIEN IMMOBILIER

La cession sera consentie sous les charges et conditions suivantes que le candidat retenu s'engage à accepter :

- L'acte authentique constatant la vente de l'immeuble sera rédigé, aux frais de l'acquéreur, par l'Office notarial désigné par la Commune.
- Le transfert de propriété sera effectif le jour de la signature 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.
- L'acquéreur prendra le bien dans l'état où il se trouve au jour de la vente sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vétusté.
L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre la Commune.
- L'acquéreur supportera toutes les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever ledit immeuble, sauf à s'en défendre et à faire valoir à son profit celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls.
- L'acquéreur paiera les impôts fonciers et autres, de toute nature, dont l'immeuble vendu pourra être grevé, et ce à partir de l'entrée en jouissance.
- L'acquéreur supportera en sus du prix d'acquisition du bien immeuble l'ensemble des frais de mutation.
- Une promesse de vente sera signée dans un délai de deux mois suivant la délibération actant la cession. Lors de cette signature, l'acquéreur devra verser un dépôt de garantie correspondant à 10 % du prix de vente.
- Dans sa promesse d'achat, le candidat peut solliciter comme unique condition suspensive l'obtention du prêt éventuellement nécessaire à l'acquisition.
- La signature de l'acte authentique de vente devant le notaire devra intervenir dans un délai de trois mois à compter de la date de la promesse de vente (sous réserve des conditions suspensives qui pourraient allonger le délai).
- En cas de non-respect par le candidat retenu du délai de signature du compromis de vente ou du délai de signature de l'acte authentique de vente ou en cas de défaillance du candidat retenu pour quelque cause que ce soit (hors cas de force majeure) la commune se réserve le droit de retirer le bien de la vente ou de lui substituer le candidat suivant sur la liste approuvée par le Comité consultatif aux bâtiments.
- L'acte de vente comportera une clause de complément de prix applicable en cas de mutation du bien, dans un délai de trois ans (3) à compter du jour de la signature de l'acte de vente, dans son état physique initial ou dans son état juridique initial, pour un prix supérieur au prix d'acquisition.

IV. ANNEXES

1. Un modèle de lettre de candidature.
2. Extrait du plan cadastral
3. Dossier de diagnostic technique

LETTRE DE CANDIDATURE

| Je/Nous Soussignés | Monsieur (ou 1ère personne) | Madame (ou 2ème personne) |
|---|--------------------------------|------------------------------|
| NOM (de naissance) | | |
| PRENOMS (ordre de l'Etat Civil) | | |
| DATE DE NAISSANCE | | |
| LIEU ET DEPARTEMENT DE NAISSANCE | | |
| PROFESSION | | |
| NATIONALITE | | |
| ADRESSE | | |
| Tél fixe ou/et portable | | |
| Adresse électronique | | |
| CELIBATAIRE : | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| PACS : | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| MARIÉ (E) | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| VEUF (ve) : | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| DIVORCE(E) : | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| Pour une société compléter la rubrique ci-dessus en ce qui concerne le ou les représentants | | |

Déclare(ons) me(nous) porter candidat(s), de façon ferme et définitive, en vue d'acquérir dans sa totalité, le bien suivant :

| | |
|--|---|
| Identification du bien faisant l'objet de la candidature | Bâtiment cadastré section BE n° 452 et 787, sis 7 rue des templiers 44330 LE PALLET Contenance des parcelles : Environ 557 m ² Surface habitable : Environ 214 m ² |
| Moyennant le prix ferme, hors frais et droit de mutation, de |euros |
| Mention du prix proposé EN LETTRES (écrire lisiblement le montant en euros) ne peut être inférieur au prix de base | |

Je déclare (nous déclarons) :

- Accepter pleinement les termes du cahier des charges de la cession du bien concerné établi par la commune du PALLET.
- Atteste avoir pris connaissance de toutes les dispositions règlementaires touchant le bien ci-avant désigné,
- M'obliger (Nous obliger) à signer l'acte de vente dans le respect du calendrier tel qu'il est précisé dans le cahier des charges de la cession du bâtiment communal 7 rue des templiers établi par la commune du PALLET.

S'agissant du financement de cette acquisition, je déclare/nous déclarons :

- **OPTION 1** : pas de recours à un prêt :

N'avoir recours à aucun prêt bancaire pour financer cette acquisition.

- **OPTION 2** : recours partiel ou total à un prêt :

Avoir recours, pour financer cette acquisition, à un prêt bancaire dont les caractéristiques sont les suivantes :

| | |
|-------------------------|--|
| Montant du prêt : | |
| Etablissement prêteur : | |

(Produire tout document ou attestation permettant d'apprécier la capacité financière du candidat à réaliser l'acquisition et à obtenir le prêt envisagé, par exemple un avis favorable de son établissement bancaire).

JOINDRE UNE NOTE DECRIVANT VOTRE PROJET + LETTRE DE MOTIVATION

| | |
|---|--|
| Fait à : | |
| Le : | |
| SIGNATURE(S) (signer également le bas de chaque page de la lettre de candidature et du cahier des charges) | |