



CESSION D'UN BIEN IMMOBILIER DE LA COMMUNE D'EMBRUN (05)

**AVIS D'APPEL A PROJET EN VUE DE LA CESSION
D'UN TERRAIN AVEC BATIMENTS
Route du petit Puy, 05200 Embrun**

CAHIER DES CHARGES DE LA CESSION

Offre à remettre par lettre recommandée ou à déposer contre récépissé au
Service technique de la Commune

Au plus tard Vendredi 25 novembre 2022 à 12 heures.

Ville d'Embrun

Direction des Services Techniques

Tél. 04 92 44 66 11

Visites sur rendez-vous

Cahier des charges de cession d'un bien immobilier de la Commune d'Embrun

PRÉAMBULE

Le bien à céder est une ancienne école accolée à une ancienne chapelle qui restera la propriété de la commune d'Embrun. Il est situé aux abords de la route du petit Puy.

Les candidats sont appelés à apporter une attention particulière pour que leur projet s'inscrive parfaitement dans l'environnement existant.

I. IDENTIFICATION DU VENDEUR

Commune d'Embrun

Hôtel de Ville

Place Barthelon

05200 Embrun Cedex

Tél : 04.92.44.66.00 – Fax : 04.92.44.66.29

Mail : st@ville-embrun.fr

SIRET : 210 500 468 000 17

Site internet de la ville : <http://www.ville-embrun.fr>

Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Hautes-Alpes, représentée par son Maire, Madame Chantal EYMEOUD.

Cette procédure est organisée et suivie par la Direction des Services Techniques de la ville d'Embrun :

Service techniques :

Tél : 04.92.44.66.11

Mail : st@ville-embrun.fr

PRESENTATION de la COMMUNE

Embrun est une commune située dans le département des Hautes-Alpes, en région Provence Alpes Côte d'Azur (PACA). Elle est membre de la communauté de communes de l'Embrunais et du Pays Serre-Ponçon-Ubaye-Durance.

EMBRUN, une ville où il fait bon vivre au rythme des saisons. Orientée plein Sud, surnommée la « Nice des Alpes » pour les agréments de son climat ensoleillé et vivifiant, Embrun révèle le visage d'une ville souriante et colorée, réputée pour son art de vivre et le charme de son centre ancien.

Perchée sur son Roc de 80 m, elle offre un panorama d'exception en surplomb de la Durance qui alimente, à ses pieds, le lac de Serre-Ponçon.

Sa situation géographique explique grandement son importance historique et sa prospérité économique jusqu'à la Révolution.

Aujourd'hui, sa position centrale dans le département, son cadre naturel préservé, sa proximité du Parc National des Ecrins, la diversité des activités qu'elle propose en font une destination phare des Alpes du Sud.

De belles bâtisses, érigées au fil du temps, lui confèrent une grâce qui séduit le promeneur. Embrun réunit harmonieusement les architectures médiévale, archiépiscopale et provençale, avec de belles places et de vastes jardins arborés (label "Ville et Pays d'Art et d'Histoire").

Vie culturelle foisonnante, équipements performants en matière de tourisme sportif, tissu commercial diversifié, offre de restauration et d'hébergement variée, un écrin naturel remarquable propice à la découverte douce et à la pratique des activités de pleine nature. Embrun offre aux visiteurs, une expérience inoubliable idéale à vivre en famille et une belle qualité de vie, au quotidien, à ses 6500 habitants.

II. OBJET DE LA CONSULTATION – PREREQUIS DU PROJET

La consultation a pour objet de recueillir des candidatures basées sur un projet d'aménagement en lien avec la vocation de la zone, il devra obligatoirement :

- Répondre au critère relatif à la construction d'une habitation
- Proposer un projet attractif en lien avec le site intégré dans l'environnement
- Respecter le règlement de la Zone UC1 du PLU, joint en annexe et le PPR.

III. OFFRES D'ACQUÉRIR

A . Contenu des offres

L'offre est faite au moyen d'une lettre de candidature qui doit comprendre les données suivantes :

1. Données juridiques

- Le candidat doit présenter une offre ferme et définitive d'acquérir le bien (bâtiment et terrain), à son profit, dans sa totalité, et sans possibilité de substitution sauf au bénéfice d'une société dans laquelle il maîtriserait plus de 50 % des parts.
- Le candidat doit accepter expressément les termes du présent cahier des charges.
- Le candidat doit préciser :
 - S'il s'agit d'une personne physique :
 - Ses éléments d'état-civil (NOM, Prénoms, lieu et date de naissance),
 - sa profession
 - sa situation matrimoniale,
 - 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'acquérir,
 - sa surface financière : chiffre d'affaire 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.
 - S'il s'agit d'un groupement solidaire de sociétés, les indications précédentes seront données pour chaque membre du groupement et la répartition des rôles au sein du groupement sera précisée.

Si le candidat entend financer tout ou partie de son acquisition par un prêt, il devra alors préciser :

- les références de l'établissement prêteur,
- le montant du ou des prêts souscrits,
- Dans cette hypothèse, le candidat est invité à produire tout document ou attestation permettant d'apprécier sa capacité financière à réaliser l'acquisition et à obtenir le prêt envisagé, par exemple un avis favorable de son établissement bancaire.

Pour le cas où le candidat retenu n'aurait pas indiqué avoir recours à un prêt, il s'oblige à établir à première demande un document comportant la mention manuscrite prévue par la Loi pour renoncer à la condition suspensive légale d'obtention d'un prêt pour financer l'acquisition.

2. Données financières

- Une offre de prix laquelle s'entend « net vendeur », puisque la Commune n'a pas la qualité « d'assujetti en tant que tel » à la TVA immobilière.

3. Données relatives au projet du candidat :

Le candidat doit préciser :

- Une présentation du projet développé pour cet appel à projet, avec, notamment :
 - La présentation du montage immobilier envisagé,
 - Une description du projet envisagé (stade avant-projet sommaire),
 - Une note explicative du parti pris de l'aménagement,
 - Des esquisses ou croquis d'intention,
 - Un plan masse,
 - La durée prévisionnelle d'exécution de l'opération,
 - De manière générale, toute information de nature à faciliter la compréhension et l'appréciation du projet.

Il est rappelé que le projet présenté doit nécessairement correspondre à un projet d'aménagement en lien avec la vocation de la zone UC1 du PLU

B . Organisation des visites

Les candidats pourront visiter le bien vendu, sur rendez-vous, en s'adressant à :

Commune d'Embrun

Direction des Services Techniques 04 92 44 66 11

stl@ville-embrun.fr

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée auprès de la commune d'Embrun, Direction des Services Techniques

IV. PRESENTATION DES CANDIDATURES, CHOIX ET CONDITIONS GÉNÉRALES

A . Présentation des candidatures

La lettre de candidature contenant l'offre de contracter devra être rédigée en français et signée par le candidat, 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 devra être effectuée sous pli cacheté portant les mentions :

« CANDIDATURE À L'ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER - NE PAS OUVRIR »

contenant l'ensemble des documents visés au paragraphe III/A.

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

Commune d'Embrun
Hôtel de Ville
Place Barthelon
05200 Embrun Cedex

Une copie numérique sera envoyée sur :

st@ville-embrun.fr

B . Date limite des offres

Vendredi 25 novembre 2022 à 12 heures.

Les plis qui parviendraient sous enveloppe non cachetée ou après la date et l'heure fixées ci-dessus (sauf en cas de prorogation) ne seront pas retenus.

Pour les envois postaux, il est précisé que seules la date et l'heure de réception feront foi.

Les candidats prendront donc toutes les précautions nécessaires pour effectuer leur envoi suffisamment tôt pour permettre l'acheminement des plis dans les temps, si aucune information sur l'enveloppe ne permet d'identifier l'expéditeur alors la ville se réserve le droit d'ouvrir l'enveloppe afin d'en déterminer l'expéditeur, cette ouverture ne vaut pas acceptation de l'offre par la ville.

La Ville se réserve le droit de proroger la date limite de remise des offres. Cette information sera diffusée le cas échéant par une insertion dans sur le site internet de la Ville et à toute personne qui aura fait connaître son intérêt pour la vente et laissé ses coordonnées à cet effet.

C . Délai de validité et caractère ferme des offres

Formulé par le candidat

L'offre de contracter est ferme et non modifiable. Elle pourra cependant être rétractée par le candidat par lettre à la Commune d'Embrun, envoyée avec accusé de réception, dans les sept jours suivant le lendemain de la notification du compromis de vente, en application des articles L.442-8 du Code de l'Urbanisme et L.271-1 du code de la construction et de l'habitation.

En cas de rétractation, le candidat retenu en deuxième position aura le bénéfice de la vente et un compromis de vente sera dressé avec ce dernier.

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

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans les conventions emportant transfert de propriété des immeubles.

D . Commission compétente pour le choix du candidat

La commission sera présidée par Madame le Maire et sera composée d'élus auxquels pourront être associés des personnalités qualifiées proposées par Madame le Maire.

E . Choix du candidat

Les choix de la commission mentionnée au point précédent feront l'objet d'une lettre, transmise en recommandé avec accusé de réception, auprès des candidats, dans les quinze jours suivant la tenue de cette commission.

Les offres seront examinées selon les critères suivants :

- Le prix proposé,
- Le projet du candidat,
- La capacité technique et financière du candidat,
- Le calendrier de réalisation du projet

Une négociation pourra être engagée avec un ou plusieurs des candidats et pourra porter sur l'ensemble des éléments du projet proposé. La négociation prendra la forme d'auditions et d'échanges écrits.

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une candidature, la Ville d'Embrun se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus de vente à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

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

En cas d'accord, une délibération du Conseil Municipal validera la cession puis un compromis de vente et un acte authentique constatant la vente des biens seront rédigés, aux frais de l'acquéreur, par l'office notarial GONNET/SARDY/FORTOUL notaires à Embrun résidence de l'Embrunais

F . Mode de règlement du prix d'acquisition

Le prix d'acquisition sera acquitté, suivant les conditions prévues à l'acte constatant le transfert de propriété, au notaire en charge de la rédaction de l'acte qui le transmettra après signature de l'acte au receveur municipal de la Ville d'Embrun.

Le candidat retenu sera tenu de payer en sus du prix principal et ce conformément à l'article 1593 du code civil « les frais d'actes et autres accessoires à la vente ».

A défaut de paiement du prix ou d'exécution des autres charges et conditions de la vente, la Ville d'Embrun aura la faculté :

- ☒ soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales,
- ☒ soit de faire prononcer la déchéance de la vente, conformément aux lois et règlements en vigueur.

G . Conditions générales de l'acquisition

1. Transfert de propriété

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 des biens dans les conditions définies par l'acte translatif de propriété.

2. Absence de garantie

Le candidat acquéreur retenu, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

- prendra le bien vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part de la commune en raison soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de

fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous l'immeuble, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède,

- souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le vendeur, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.
- sera subrogé dans tous les droits du vendeur relativement aux biens.

3. Impôts

Le candidat acquéreur retenu supportera les impôts et taxes de toute nature à partir du jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente.

4. Frais

L'ensemble des frais droits et émoluments relatifs à l'acte de vente, notamment les droits de mutation, ainsi que toutes les charges liées au financement de l'acquisition, seront à la charge exclusive de l'acquéreur retenu, en sus du prix de vente.

V. INFORMATION SUR LE BIEN IMMOBILIER

A . Propriété

Les biens immobiliers appartiennent à la commune d'Embrun, sont cadastrés sous les numéros 470 (52 m²) et 471 (206 m²) de la section F, d'une surface totale de 258 m² avec un bâtiment dont une partie se situe au premier étage de l'ancienne église.

La vente sera réalisée sous forme de division en volume permettant ainsi à la collectivité de conserver l'usage de la chapelle.

Ainsi il est prévu que le futur acquéreur :

- soit propriétaire et responsable de l'entretien et des travaux de reprise :
 - de l'intégralité de la toiture ainsi que de la couverture,
 - du mur de soutènement,
 - des caves enterrées sous domaine public, étant entendu que la partie de cave située sous la propriété voisine (parcelle F1116) ne soit pas assurée dans le temps du fait de la non régularisation de sa situation en tréfonds sous parcelle privée,
 - du portail d'accès, dont un jeu de clé devra impérativement être remis à la ville,
- bénéficie d'une servitude de passage sur la cours située devant la chapelle et y maintienne un accès libre pour l'entretien des locaux ou l'organisation d'évènements en coordination avec les services de la ville.

En contrepartie la ville d'Embrun restera propriétaire et responsable :

- du calvaire,
- de la fontaine,
- et du clocher de la chapelle pour lequel une servitude d'accroche sera établie lors de la vente.

Concernant les factures énergétiques (ENEDIS) et de fluides (eau et assainissement) l'ensemble de ces dernières seront différenciées pour correspondre à chaque propriétaire (acquéreur et ville d'Embrun).

B . Surface

Les biens immobiliers possèdent une **Superficie Loi Carrez totale : 120.15 m²**
Et une Surface au sol totale : 165.15 m², représentée sur le plan annexé.

C . Urbanisme

Le bien immobilier est situé sur la route du Petit Puy, classé en zone UC1 au PLU
Classé en zone R 102 du Plan de Prévention des Risques (PPR).

D . Réseaux

L'ensemble des bâtiments sont desservis par :

- le réseau électrique (36 Kva),
- le réseau d'eau potable,
- le réseau d'assainissement,
- le réseau téléphonique.

E . Estimation

Le prix de base pour l'acquisition des biens, terrains et bâtiments, est de 170 000 €.

F . Annexes

Plan de situation, extrait PLU et PPR, Plans, Diagnostics