

Cahier des charges de la cession de l'Ecole César Terrier 1

La Ville de Pontcharra est propriétaire d'un bien immobilier, faisant partie de son domaine privé. N'ayant plus l'utilisation de ce dernier, la Ville de Pontcharra a décidé de le mettre en vente.

Le présent cahier des charges a pour objet :

- De préciser les modalités selon lesquelles la Ville de Pontcharra entend mettre les éventuels acquéreurs en concurrence.
- D'identifier le bien concerné et de fournir les informations spécifiques s'y rapportant.

En conséquence de quoi, le présent cahier des charges comporte deux parties :

- Première partie – Objet de la consultation et formalités administratives
- Seconde partie – Présentation du bien : situation, éléments techniques (PLU, PEB...)

Objet de la consultation :

La consultation, basée sur le présent cahier des charges et les différents éléments auxquels il est fait référence, a pour objet de recueillir des candidatures dans le cadre de la mise en vente amiable d'un bien immobilier appartenant à la Commune de Pontcharra, présenté dans la fiche de bien qui suit.

La Ville de Pontcharra tient à disposition des candidats :

- Le cahier des charges, également consultable sur le site <http://www.pontcharra.fr/>

Toute personne intéressée pourra déposer une offre d'achat dans les conditions prévues ci-après, dans le respect des formes et délais précisés par le présent document contenant les conditions de vente.

En cas d'accord, un compromis de vente et un acte authentique constatant la vente de l'immeuble seront rédigés, au frais de l'acquéreur, par le notaire désigné à cet effet par la Ville de Pontcharra et, le cas échéant, par celui du candidat.

Description du bien :

Ancienne école communale, bâtiment datant des années 30

REZ-DE-CHAUSSEE

- Emprise au sol : 498,4m²
- Surfaces des 6 salles de classe : 418,2m²
- Préau Est (hors murs externes) : 95,6m²
- Préau Ouest (hors murs externes) : 117,8m²

ETAGE

- Emprise : 330,4m²
- Surface des 4 salles de classe : 275,4m²
- Comble Est (hors murs externes) : 71,4m²
- Comble Ouest (hors murs externes) : 71,4m²

COMBLES (toiture centrale)

- Emprise : 330,4m²
- Surface interne (hors murs externes) : 290,7m²

SOUS-SOL

- Emprise : 163,2m²
- Surface interne (hors murs externes) : 142,8m²

| Bâtiment CT1 | Surface en m ² |
|-----------------------------|---------------------------|
| REZ-DE-CHAUSSEE | |
| Emprise rez-de-chaussée | 498,4 |
| 6 salles de classe du rdc | 418,2 |
| Préau Est surface interne | 95,9 |
| Préau Ouest surface interne | 117,82 |
| ETAGE | |
| Emprise étage | 330,4 |
| Etage 4 salles de classes | 275,4 |
| Combles Est et Ouest | 142,8 |
| COMBLES | |
| Combles emprise | 330,4 |
| Combles surface intene | 290,7 |
| SOUS-SOL | |
| Emprise sous-sol surface | 163,2 |
| Sous-sol surface interne | 142,8 |
| TOTAL | |
| Emprises | 1322,4 |
| Surfaces internes | 1208,22 |

Plan de situation :



Identification du bien



Photo générale de l'école César Terrier

L'ouvrage est composé de plusieurs corps de bâtiments.

Le bâtiment principal est composé d'un sous-sol, d'un niveau RDC, d'un niveau R+1 et des combles non aménagés.

Les bâtiments annexes situés de part et d'autre du bâtiment principal comportent un niveau RDC et des combles aménagés.

Grande cour goudronnée devant l'école, ceinte par un mur.

Urbanisme

Le terrain d'assiette est situé en zone UA du PLU en vigueur à la date de rédaction du présent cahier des charges.

Parcelle actuelle AN 651 comprenant l'école : 3736m².

Terrain derrière adjacent : 2422m².

Zone UA du PLU (voir la totalité du règlement en pièce jointe) :

- Nombre maximum de niveaux : R+3+comble ou attique, hauteur totale inférieure à 15m.
- 20% minimum du tènement réservé aux espace verts et 10% de pleine terre.
- Une place de stationnement pour 60m² de surface de plancher habitation avec au moins une place par logement sans dépasser 2

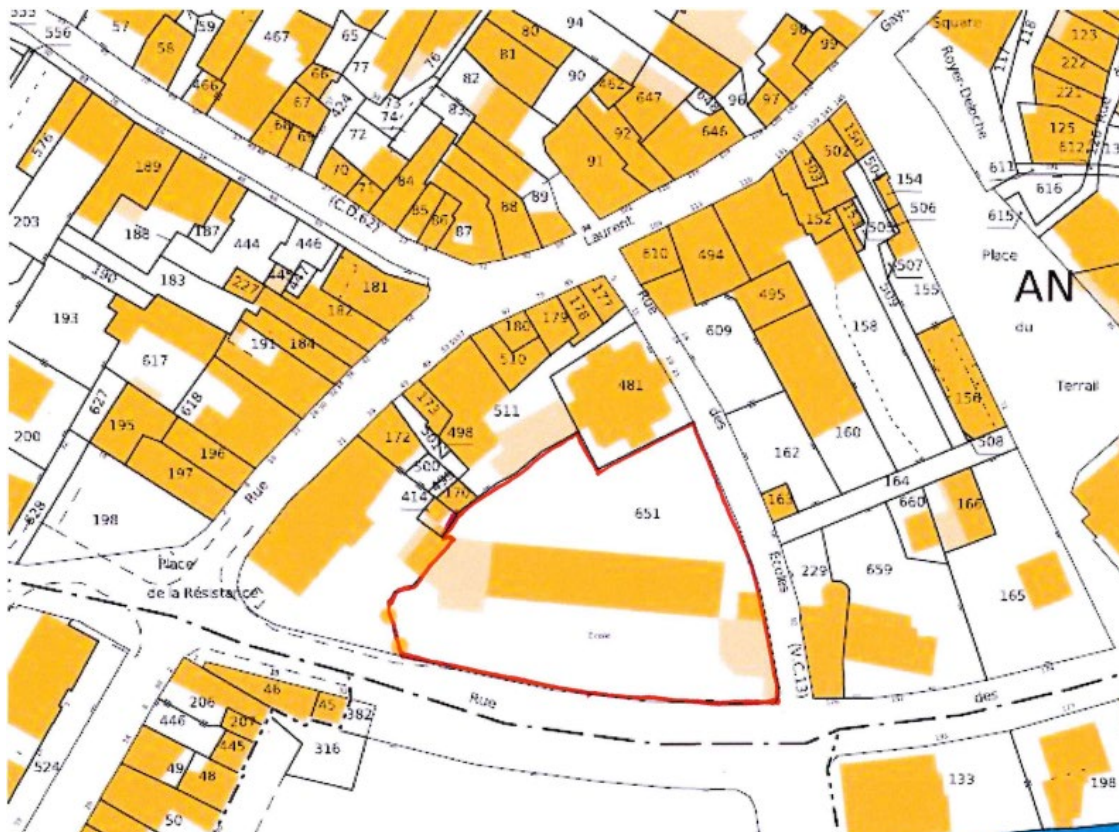
Zone Bc1 du PPRN : exigence de surélévation de 50 cm

Périmètre de densité autour de TC performants

Patrimoine protégé : la maison Cassin

OAP n°7 Centre-ville et OAP n°8 Entrées de ville et Liaisons douces

L'ensemble des informations relatives au droit des sols peut être demandé au service urbanisme de la mairie de Pontcharra.



Diagnostics

Les diagnostics sont consultables en mairie :

Rapports :

Rapport amiante

Présence termite

Diagnostic de performance énergétique

Assainissement

L'immeuble est raccordé au réseau public d'assainissement.

OFFRE D'ACQUÉRIR

A. CONTENU DE L'OFFRE

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

Celle-ci doit être rédigée 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).

Elle doit, en outre, comprendre les éléments suivants :

1. Données juridiques

La proposition du candidat devra prendre la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit les biens dans leur totalité.

Le candidat doit préciser :

Pour les personnes physiques

- ses éléments d'état civil (NOM, prénom, lieu et date de naissance)
- sa profession
- sa situation maritale
- ses coordonnées complètes

Pour les personnes morales :

- 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

Il devra, en outre, fournir :

- les modalités de financement de l'opération : si le candidat entend financer tout ou partie de son acquisition par un prêt, il devra alors préciser les références de l'établissement prêteur et le montant du ou des prêt(s) à souscrire. Dans cette hypothèse, il est invité à produire tout document ou attestation permettant d'apprécier sa capacité financière à réaliser l'acquisition et à obtenir le prêt envisagé (exemple : 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.

S'il s'agit d'une personne morale, les statuts juridiques et le document attestant de la capacité du signataire, un extrait du Kbis et éventuellement, les chiffres d'affaires des trois dernières années

S'il s'agit d'une personne morale, une attestation sur l'honneur justifiant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les 3 dernières années ou les 3 derniers exercices clos ;

2. Données financières

L'unité monétaire de la vente est l'euro (€).

La mise à prix est fixée à 850 000 €.

L'offre de prix s'entend sans Taxe à la Valeur Ajoutée (TVA), la vente n'en relevant pas.

Toute offre doit au minimum être égale à cette mise à prix. En cas d'offre inférieure émise par un candidat, celle-ci sera considérée comme nulle et non avenue.

Le candidat ainsi évincé ne peut se prévaloir d'aucun préjudice à l'encontre de la Ville de Pontcharra.

3. Présentation de projet

Une note synthétique devra présenter le projet envisagé sur le bien objet de la vente. Elle sera accompagnée nécessairement d'un plan masse coté (faisant apparaître à minima l'emprise de la construction et l'aménagement des espaces extérieurs tels que les espaces végétalisés, les arbres, etc.) et d'une perspective de la construction ou d'un exemple existant de la construction projetée.

Le candidat pourra y adjoindre tous les documents qu'il jugera nécessaires à l'appréciation de son offre.

PRESENTATION DES CANDIDATURES, CHOIX ET CONDITIONS GÉNÉRALES

A. PRÉSENTATION DES CANDIDATURES

L'offre, contenant l'ensemble des documents demandés doit être remise sous pli cacheté par courrier RAR ou directement remise contre récépissé à l'adresse de la Mairie de Pontcharra

Hôtel de Ville de Pontcharra

BP 49

38 530 PONTCHARRA

« CANDIDATURE A L'ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER – NE PAS OUVRIR »

Les offres qui parviendraient au-delà de la date et de l'heure fixées ci-dessous ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenues.

B. DATE LIMITE DE RÉCEPTION DES OFFRES

VENDREDI 31 JANVIER 2025 AVANT 17H

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.

C. DÉLAI DE VALIDITÉ ET CARACTÈRE FERME DES OFFRES FORMULÉES PAR LE CANDIDAT

L'offre de contracter est ferme et non modifiable (sous réserve des dispositions de l'article L.271-1 du code de la Construction et de l'habitation).

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 arrêtés dans l'acte de vente.

D. CHOIX DU CANDIDAT

Les offres seront examinées selon les critères suivants :

1 - Le prix proposé, qui ne saurait être inférieur au prix de base défini, et la capacité du candidat à respecter ses engagements, notamment au regard de ses garanties financières, et à réaliser la transaction,

2 - Le projet et sa conformité aux dispositions règlementaires du Plan Local d'Urbanisme

3 – Qualité architecturale et bonne intégration dans l'environnement existant (préservation et mise en valeur des façades, respect de l'aspect architectural existant et environnant, suppression des deux tours à l'entrée de la cour...)

4 – Nature du projet : un projet qui fasse sens pour la revitalisation et la redynamisation du centre-ville (offre de restauration de qualité, logements, commerces...)

Le choix de l'acquéreur et fixant le prix de vente définitif fera l'objet d'une délibération en conseil municipal.

La notification du choix de l'acquéreur sera transmise en recommandé avec accusé de réception, auprès des candidats, dans le mois qui suivra la délibération en conseil municipal.

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une candidature, la Ville de Pontcharra 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.

E. CALENDRIER ET MODE DE RÈGLEMENT DU PRIX D'ACQUISITION

Si l'acquéreur retenu a recours à un prêt bancaire, l'obtention de son prêt devra respecter les formes légalement requises afin qu'il puisse effectivement signer l'acte d'acquisition. L'acquéreur devra justifier du dépôt de la demande de prêt dans les quinze jours suivant la notification de la délibération qui lui aura été faite selon laquelle il a été retenu.

Dans les deux mois suivant la réception de cette notification par le candidat retenu, un compromis de vente sera établi par le notaire.

A l'occasion de ce compromis, l'acquéreur devra verser au notaire un acompte de 5 % du prix total de vente. Passé le délai de rétractation de 10 jours et en cas de désistement pour une raison autre que celles énumérées dans les conditions suspensives du compromis de vente, l'acompte versé par le candidat restera acquis à la commune.

L'acte de vente notarié devra être signé, au plus tard, dans un délai de 6 mois après la signature du compromis de vente.

En cas de caducité, l'acompte est définitivement acquis à la Commune.

Le prix d'acquisition sera acquitté, déduction faite de l'acompte versé à l'occasion du compromis de vente, 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 principal.

Le candidat retenu sera tenu de payer en sus du prix et 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 vente, la Commune de Pontcharra 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. Dans cette hypothèse, la Ville retrouve sa liberté et le cautionnement lui est définitivement acquis.

F. 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 de l'immeuble 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 pour 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, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède ;
 - soit même de la surface du bien vendu, la différence en plus ou moins, s'il en existe, entre la contenance sus indiquée et celle réelle, excédât-elle 1/20ème, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur, sans aucun recours contre le vendeur à ce sujet. Le tout sauf application de règles contraires impératives.
- 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.