

**CAHIER DES CHARGES
DE CESSION DE TERRAIN**

**20 AVENUE TURGOT
LIVRY-GARGAN**

1. Préambule

La Commune de Livry-Gargan est propriétaire d'un bien immobilier, faisant partie de son domaine privé, présenté dans la fiche de bien ci-après. N'ayant plus l'usage de ce dernier, elle a décidé de le mettre en vente.

Bien que les communes n'aient pas d'obligation de mise en concurrence préalablement à la cession amiable de biens relevant de leur domaine privé, la Commune a souhaité ouvrir largement la vente de ce bien situé 20 avenue TURGOT en procédant à un appel ouvert à candidatures, dans le respect du cadre de la stratégie foncière mise en place par la Municipalité.

La Commune souhaite :

- D'une part, mettre en vente les terrains lui appartenant ne présentant pas d'enjeu stratégique de développement pour elle,
- D'autre part, permettre une valorisation du secteur avec la réalisation de projet qualitatif.

La formule d'appel à projets permet la réalisation de projets maîtrisés tout en valorisant l'aménagement urbain communal.

Ainsi, le présent cahier des charges a pour objet :

- De préciser les modalités selon lesquelles la Commune de Livry-Gargan 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 – Présentation du bien : situation, éléments techniques
- Seconde partie – Objet de la consultation et formalités administratives

PREMIERE PARTIE

PRESENTATION DU BIEN : SITUATION, ELEMENTS TECHNIQUES

Le bien, objet de la vente, est situé 20 avenue Turgot à LIVRY-GARGAN (93190).



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.

I. Désignation du bien

La Commune est propriétaire d'un terrain bâti sur lequel existe une construction très ancienne en état de délabrement : une maison individuelle d'environ 120 m², comprenant un rez-de-chaussée et un étage. Le bien est actuellement muré depuis plusieurs années pour éviter les squats. Le jardin arrière est à l'état de friche et des travaux d'entretien et de nettoyage sont à prévoir. La parcelle cadastrée A n°2646 d'une contenance cadastrale de 495 m² a été évaluée en date du 12 octobre 2021 à 238.000 € HT par le service du Domaine de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Seine-Saint-Denis.

II. Origine de la propriété

La commune de Livry-Gargan est propriétaire du bien immobilier depuis 1977 à la suite d'une acquisition amiable. Durant l'année 2010, le bien a fait l'objet d'une occupation sans droit ni titre. En conséquence, le 2 juillet 2013 une ordonnance d'expulsion avec un délai suspensif de trois ans a été prononcée à l'encontre de l'occupant sans droit ni titre du bien. Une fois le lieu vide de toute occupation, la maison a été murée pour éviter une nouvelle occupation indésirable.

III. Situation locative

Le bien est vendu libre de toute location ou occupation.

IV. Servitude

La Commune précise qu'à sa connaissance, le bien vendu n'est grevé d'aucune servitude autres que celles pouvant résulter de sa situation naturelle, de son alignement, des plans d'aménagement et d'urbanisme.

V. Urbanisme

Le PLU approuvé par délibération n°2015-12-07 du Conseil municipal de Livry-Gargan en date du 17 décembre 2015 a été modifié par délibérations successives du Conseil municipal en date du 13 juin 2013 et du 4 juillet 2016, et a fait l'objet d'une modification simplifiée par délibération du Conseil municipal en date du 24 juin 2019.

Le bien objet de la vente se situe aujourd'hui en zone UB du PLU. Le règlement applicable à cette zone est présenté dans la pièce annexe – PLU : règlement applicable à la zone UB. Un extrait du plan de zonage et du règlement du Plan Local d'Urbanisme seront annexés au présent cahier des charges.

Toutefois, les études en cours relatives à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal orientent ce secteur vers une constructibilité d'une densité apaisée, à vocation pavillonnaire. Il conviendra d'en tenir compte pour l'élaboration du projet.

VI. Dossier de diagnostics techniques

Les diagnostics obligatoires relatifs au terrain bâti seront fournis lors de la promesse de vente. Il s'agit notamment des diagnostics amiante et assainissement conformément aux dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

VII. Contenu du dossier d'information et d'urbanisme

- PLU : Règlement applicable à la zone UB
- Dossier de diagnostic technique
- Photographies
- Lettre de candidature type
- Certificat d'urbanisme d'information

VIII. Absence de garanties de la commune

La vente est faite sans autre garantie de la part de la commune 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 notamment l'état du sol et du sous-sol. Il est ici précisé qu'aucun diagnostic de l'état du sol et du sous-sol ne sera fourni par la commune. Le bien sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété. Aucun bornage par un géomètre-expert ne sera réalisé.

DEUXIEME PARTIE

OBJET DE LA CONSULTATION ET FORMALITES ADMINISTRATIVES

I. Le vendeur

Commune de Livry-Gargan
Hôtel de Ville
3 PLACE FRANÇOIS MITTERRAND
BP 56
93891 LIVRY-GARGAN Cedex
www.livry-gargan.fr

II. Objet de la consultation : Appel à candidature

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 Livry-Gargan, présenté dans la fiche de bien qui suit. Cette procédure est organisée et suivie par le Service Urbanisme de la Commune.

La Commune de Livry-Gargan tient à disposition des candidats :

- Le cahier des charges, également consultable sur le site internet de la commune.
- Un dossier d'information et d'urbanisme dont le contenu est précisé dans la fiche du bien concerné à demander au Service Urbanisme.

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 du bien seront rédigés, au frais de l'acquéreur, par le notaire désigné à cet effet par la Commune de Livry-Gargan et le cas échéant, par celui du candidat.

III. OFFRE D'ACQUÉRIR

A. CONTENU DE L'OFFRE

L'offre est faite au moyen d'une lettre de candidature, celle-ci doit être rédigée en langue française 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'acquérir

Pour les candidats étrangers

- Documents équivalents à ceux décrits ci-dessus
- Un avis juridique en français attestant que le signataire de l'offre ferme dispose des pouvoirs lui permettant d'engager valablement la société étrangère.

Un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme.

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.

Dans tous les cas, la proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité. L'offre doit être faite sans condition suspensive à l'exception de celles prévues par des dispositions d'ordre public et dans cette offre, le candidat agrée expressément le présent cahier des charges.

2. Données financières

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

La mise à prix est fixée à 238 000 € (deux cent trente-huit mille euros) Hors Taxes.

Ce montant ne tient pas compte du montant des frais de démolition. Toutefois, la réalisation de la démolition sera à la charge de l'acquéreur.

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 Commune de Livry-Gargan.

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 a 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.

B. ORGANISATION DES VISITES

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

Service Urbanisme – Direction du Développement Territorial
3 place François Mitterrand
93190 LIVRY-GARGAN
Téléphone : 01 41 70 88 00
(Les horaires téléphonique du service le lundi de 13h30 à 17h30 et
du mardi au vendredi de 9h30 à 12h00)

C. LIEU OÙ LES DOCUMENTS RELATIFS À L'IMMEUBLE PEUVENT ÊTRE OBTENUS

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée ou retirée auprès de la Commune de Livry-Gargan - Service Urbanisme, dont les coordonnées figurent au point précédent.

IV. PRÉSENTATION DES CANDIDATURES, CHOIX ET CONDITIONS GÉNÉRALES

A. PRÉSENTATION DES CANDIDATURES

L'offre, contenant l'ensemble des documents visés au paragraphe III, doit être remise sous pli cacheté par courrier RAR ou directement remise contre récépissé à l'adresse ainsi libellée :

Monsieur le Maire
Commune de Livry-Gargan
3 Place François Mitterrand
BP 56
93891 LIVRY-GARGAN Cedex

« CANDIDATURE A L'ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER »
« NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE COURRIER »

L'envoi de l'offre par courrier électronique est exclu et ne pourra faire l'objet d'un récépissé de dépôt. 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

Les plis sont à remettre au plus tard le vendredi 31 mars 2023 avant 17h, délai de rigueur.

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 Commune 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 Commune.

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 arrêtées dans l'acte de vente.

D. CHOIX DU CANDIDAT

La commune choisit librement l'offre parmi celles qui lui sont parvenues selon les modalités sus-décrites. Son choix s'oriente prioritairement vers la proposition financière la plus avantageuse.

Les offres seront examinées selon les critères suivants :

- 60% pour la proposition financière, qui ne saurait être inférieur au prix de base défini à l'article III.A-2 et la capacité du candidat à respecter ses engagements, notamment au regard de ses garanties financières, et à réaliser la transaction.
- 40% pour le projet et sa conformité aux dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme et aux orientations futures du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Le choix de l'acquéreur et le prix de vente définitif feront l'objet d'une approbation par délibération du Conseil Municipal.

En cas d'égalité, il sera procédé à un tirage au sort.

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 collectivité 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. Rédaction de la promesse de vente et de l'acte de vente

Le candidat accepte que le notaire rédacteur de la promesse de vente et de l'acte de vente soit l'Etude de Maître BRODIN, notaire de la commune :

Maître Yann BRODIN

Nonobstant cette acceptation, l'acquéreur peut demander que l'Etude de Maître Yann BRODIN soit assistée d'un second notaire choisi par l'acquéreur.

F. 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 et la délibération du Conseil Municipal désignant l'acquéreur retenu et autorisant Monsieur le Maire à vendre le terrain, 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 de Livry-Gargan.

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 Livry-Gargan 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 Commune de Livry-Gargan retrouve sa liberté et le cautionnement lui est définitivement acquis.

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 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.

H. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation du présent cahier des charges, seul est compétent le Tribunal Administratif de MONTREUIL, sis 7, rue Catherine Puig – 93100 MONTREUIL.