

PÔLE AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DU PATRIMOINE
Direction Urbanisme et Développement Économique

VENTE DE GRÉ À GRÉ D'UN BIEN IMMOBILIER
CESSION DE DEUX TERRAINS À BÂTIR DE 293 M²

Parcelle cadastrée AX 536
Lot A et lot B
26 rue Brunereau 33150 Cenon

CAHIER DES CHARGES
ET
APPEL A CANDIDATURES

DATE DE PUBLICITE :
25 juillet 2023

DEPÔT DES OFFRES :

A remettre par lettre recommandée ou à déposer directement
au Service Foncier, Direction de l'Urbanisme et du Développement Economique
Tel : 05.57.80.70.52

PRÉAMBULE

Par délibération n°2023-122 en date du 03/07/2023, la commune de Cenon a décidé de mettre en vente de gré à gré un terrain relevant de son domaine privé, et d'organiser un appel à candidatures.

Le terrain se situe 26 rue Brunereau à Cenon, référence cadastrale : section AX parcelle n°536. Par arrêté de non-opposition à la déclaration préalable de travaux n°DP 33119 23 Z0116 en date du 05/06/2023, le terrain a été divisé en deux lots à bâtir.

Le présent cahier des charges fixe donc les critères d'admissibilité à la vente de ces terrains à bâtir et définit les modalités de déroulement de la procédure de cession.

La publicité de cet appel à candidatures est assurée par affichage en Mairie et sur les panneaux d'affichages municipaux, publication dans le bulletin d'information municipal « Fréquence », sur le site internet de la commune (www.cenon.fr), sur la page Facebook de la commune « Ville de Cenon », et par différentes agences immobilières.

1. DESCRIPTION DU TERRAIN

1.1. Désignation du bien

La commune est propriétaire d'un terrain à bâtir, avec viabilité en bordure, situé 26 rue Brunereau, 33150 Cenon. Ce terrain est divisé en deux lots à bâtir, d'environ 304 m² chacun, avec accès direct à la voie publique.

Désignation cadastrale	Superficie sous réserve du bornage	Zonage du PLU	Prix minimum du lot
Parcelle AX 536 - Lot A	293 m²	UM 4	240 000 €
Parcelle AX 536 - Lot B	293 m²	UM 4	240 000 €

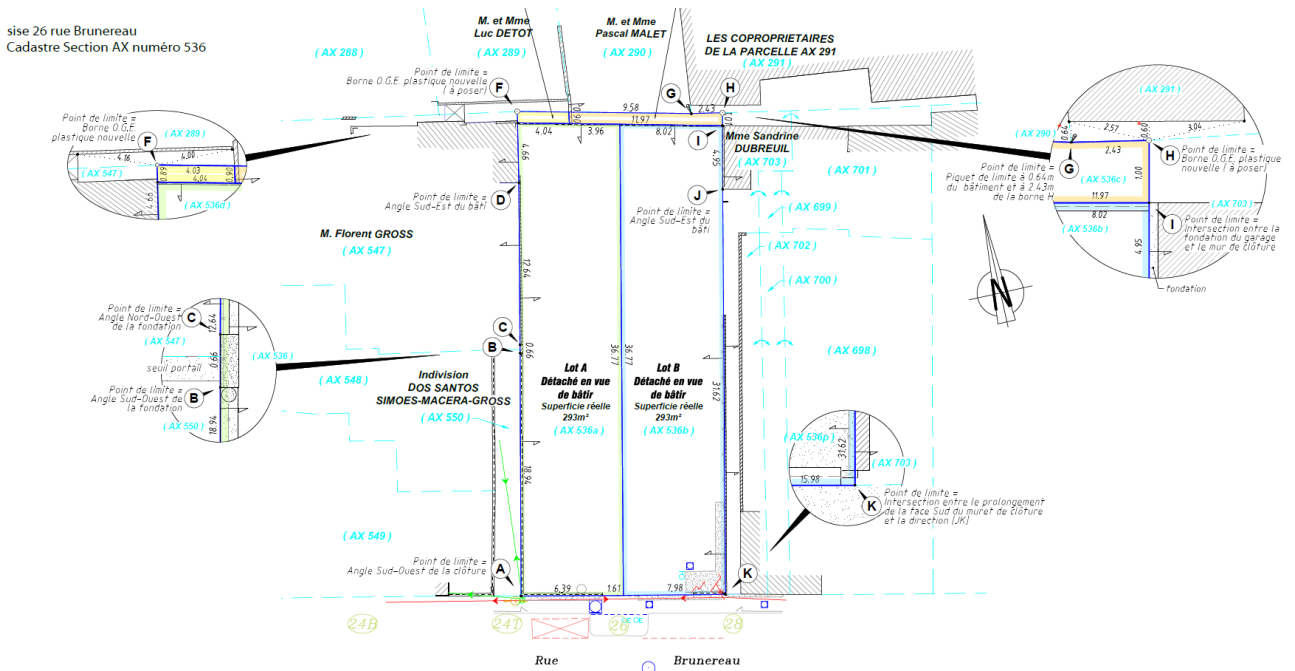
Plan de situation



1.2. Plan cadastral



1.3. Plan de division



Extrait du plan de division consultable parmi les annexes au cahier des charges

Photographies du terrain



Lot A



Lot B

1.4. Dispositions d'urbanisme

Les lots sont situés en zone UM4 « tissus à dominante d'échoppes et maisons de ville » du PLU de Bordeaux Métropole. Sur chaque lot, l'emprise bâtie et les retraits latéraux ne sont pas règlementés dans une bande de 18 m à compter de la voie publique. Un minimum de 20% d'espace en pleine terre est requis. Espace en pleine terre minimum : 20%.

Autres dispositions :

Les lots sont situés :

- En secteur IP du PLU : secteurs potentiellement soumis à des risques d'inondation fluvio-maritimes.
- En zone « jaune » du Plan de prévention du risque inondation (PPRI) de l'aire élargie de l'agglomération bordelaise : zone constituée du secteur urbanisé non inondable en centennal mais inondable en exceptionnel et reste un secteur urbanisable avec limitation des établissements sensibles.
- Dans un périmètre de prise en considération secteur Testaud-Guesde-Brunereau : périmètre à l'intérieur duquel l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application du code de l'urbanisme.

Toute demande d'information se rapportant à l'un des lots ou au projet de construction de l'acquéreur peut être demandée auprès du service Urbanisme de la mairie :

Adresse mail : urbanisme@cenon.fr

1.5. Périmètre du projet et conditions de commercialisation

La Commune exige, compte tenu de la configuration des lots et du tissu pavillonnaire environnant, la construction d'une **maison individuelle comprenant un seul logement**, par lot.

La vente des deux lots à un même acquéreur est possible, auquel cas celui-ci demeurera tenu au respect de la disposition ci-dessus, ou en cas de réunion des lots, à la construction d'une maison individuelle comprenant un seul logement sur les deux lots réunis.

La vente des lots est réservée exclusivement aux personnes physiques ou aux sociétés civiles immobilières classiques. Les sociétés ou les structures collectives, qui répondent à des objectifs d'investissement ou de promotion immobilière, ne peuvent pas candidater.

1.6. Conditions particulières

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 lot vendu notamment l'état du sol et du sous-sol. Il est ici précisé qu'un rapport d'étude géotechnique est fourni par la Commune. Le terrain sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

Rédaction des actes de vente

Le candidat accepte que le notaire rédacteur de l'acte de vente soit Maître DE GIACOMONI, notaire à Cenon, 24 avenue Jean Jaurès. Nonobstant cette acceptation, l'acquéreur peut demander que Maître DE GIACOMONI soit assisté d'un second notaire choisi par l'acquéreur.

2. PROCEDURE DE L'APPEL A CANDIDATURES

La vente de ces lots est ouverte à toute personne intéressée qui pourra déposer une offre dans le respect des formes et délais précisés ci-après.

2.1. Dossier de consultation

Chaque candidat devra, préalablement à la remise de sa candidature, avoir pris connaissance du dossier de consultation qui comprend :

- Le présent cahier des charges,
- Le plan de situation,
- Le plan de division,
- Le plan et le règlement de PLU applicable à la zone concernée,
- Le rapport d'étude géotechnique.

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 jugent opportuns 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.

Ils s'interdisent de mettre en cause la responsabilité de la Commune en cas de frais engagés lors de la constitution du dossier.

2.2. Conditions des cessions

La vente de chacun des lots est faite de gré à gré. La cession sera réalisée pour un **montant minimum de 240 000 € par lot**. Une offre à un prix plus élevé peut être formulée.

Les frais d'acte seront à la charge des acquéreurs.

2.3. Visite des lieux

La visite du terrain peut se faire en accès libre uniquement depuis la voie publique ou sur rendez-vous auprès du service Foncier de la mairie :

Adresse mail : foncier@cenon.fr

Téléphone : 05.57.80.70.52

Toute information complémentaire se rapportant aux modalités de présentation des candidatures peut également être demandée auprès du service Foncier.

2.4. Connaissance des lieux et éléments afférents à l'exécution du projet

La proposition financière établie par le candidat tient compte de tous les frais et sujétions de quelque nature qu'elles soient, inhérentes aux travaux, difficulté d'accès, signalisation et clôture du chantier, gêne apportée aux travaux, sujétions d'écoulement d'eau, conservation des ouvrages, des intempéries, frais de consommation d'eau, d'électricité, sujétions d'organisation du chantier, frais d'études d'exécution, mesures de sécurité, etc.

Le candidat est réputé :

- Avoir apprécié toutes les conditions d'exécution de son projet,
- Avoir procédé à une visite et avoir pris connaissance de toutes les conditions physiques et de toutes sujétions relatives aux lieux des travaux, aux accès et aux abords, à la nature du terrain, à l'organisation et au fonctionnement du chantier (moyens de communication et de transport, lieu de stockage des matériaux, ressources en main d'œuvre, énergie électrique, eau, etc.).
- Avoir contrôlé toutes les indications des plans, s'être entouré de tous renseignements complémentaires éventuels auprès des services intéressés et publics.

2.5. Contenu de la proposition

Les candidats doivent faire référence à leurs partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, avocats, etc.) et doivent produire à l'occasion de leur réponse, les éléments d'information suivants :

A. Informations sur le candidat

- Lettre de candidature rédigée et signée par le candidat, présentant une offre d'acquisition du bien à son profit et dans sa totalité, et mentionnant expressément le lot pour lequel est formulée son offre
- Identité complète : nom, prénoms, coordonnées complètes, profession
- Copie de la carte nationale d'identité ou du passeport

B. Informations relatives au projet

- Note descriptive du projet de construction de l'acquéreur, démontrant que son projet d'achat est en adéquation avec les dispositions d'urbanisme et acceptant expressément les termes du présent cahier des charges

C. Données financières

- Offre de prix ferme et définitive rédigée en chiffres et en toutes lettres et exprimée net vendeur
- Justificatif de la capacité de financement : copie des 3 derniers avis d'imposition, modalités de financement du bien (apport personnel, emprunt...), attestation bancaire de capacité financière ou d'accord de financement
- Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations sociales et fiscales pour les trois dernières années

L'offre de prix faite par le candidat est ferme, non modifiable.

2.6. Remise des offres

Les offres, intitulées « **Offre d'acquisition du lot X - 26 rue Brunereau - Ne pas ouvrir avant la séance d'ouverture des plis** », mentionnant expressément le numéro du lot concerné par l'offre, devront parvenir :

- Soit par courrier, sous enveloppe cachetée envoyée en recommandé avec accusé de réception à :

Monsieur Le Maire Service Foncier - Direction de l'Urbanisme et du Développement Economique Hôtel de Ville 1 avenue Carnot 33150 CENON

- Soit remises en main propre contre accusé réception, sur rendez-vous au 05.57.80.70.52, au :

Service Foncier Direction de l'Urbanisme et du Développement Economique 9 rue René Bonnac 33150 CENON

3. CHOIX DE L'ACQUÉREUR

3.1. Critères de choix

Chacun des deux lots sera vendu aux deux candidats présentant la meilleure proposition pour la commune au regard des critères suivants par ordre d'importance :

1. La nature du projet envisagé,
2. L'offre de prix,
3. Le respect du cahier des charges.

Une commission composée d'élus et de techniciens sera chargée d'examiner les différentes propositions et de présenter son choix motivé, qui s'orientera prioritairement vers les propositions répondant au mieux aux critères ci-dessus définis.

3.2. Décision du Conseil municipal et validation des acquéreurs

Le Conseil Municipal validera le choix final des acquéreurs pour chacun des deux lots dans le mois suivant la date de remise des offres. Pour chacun des lots, il choisira librement l'offre en retenant la plus avantageuse et pouvant aboutir à la réalisation de la vente dans les meilleurs délais. Il prendra une délibération pour entériner son choix.

Une réponse écrite sera adressée à toute personne ayant proposé une offre de prix.

Dans le cas où l'un des candidats retenu retirerait son offre après approbation du Conseil Municipal de la cession à son égard :

- Le lot à bâtir sera proposé aux candidats inscrits sur liste d'attente, par ordre de classement ; une nouvelle délibération validera le choix du nouvel acquéreur,
- Le désistement de l'acquéreur devra être signifié par courrier en recommandé avec accusé de réception dans un délai de 2 mois après le vote du Conseil Municipal attribuant la cession de terrain,
- Une délibération viendra acter le désistement de la personne et annuler par conséquent la délibération approuvant la cession de gré à gré du terrain et ce, avant prise de tout autre délibération d'aliénation.

En cas de défaillance des attributaires de premier rang, le terrain sera proposé aux candidats inscrits sur liste d'attente, par ordre de classement.

4. PRÉCISIONS ET RENSEIGNEMENTS

4.1. Interruption du processus de vente

La Commune se réserve le droit d'interrompre à tout moment le processus de vente 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.

4.2. Renseignements

Le service Foncier de la Commune est chargé de l'instruction et du suivi de ce dossier.
Pour toute information complémentaire :

Service Foncier
05.57.80.70.52
Adresse mail : foncier@cenon.fr