

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

**VENTE DE GRÉ À GRÉ D'UN BIEN IMMOBILIER  
CESSION D'UN TERRAIN À BÂTIR DE 196 M<sup>2</sup>**

Parcelle cadastrée AV 202  
13 rue de la Justice 33150 Cenon

**CAHIER DES CHARGES  
ET  
APPEL A CANDIDATURES**

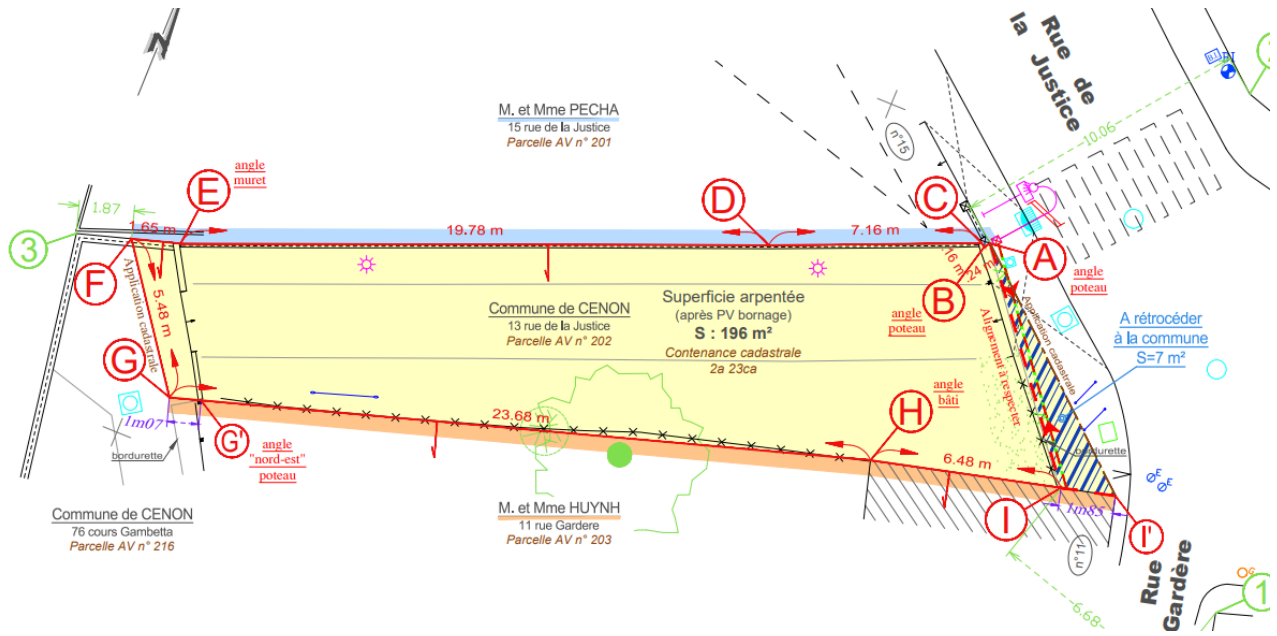
**DATE DE PUBLICITE :**  
21 juillet 2023

**DEPÔT DES OFFRES :**

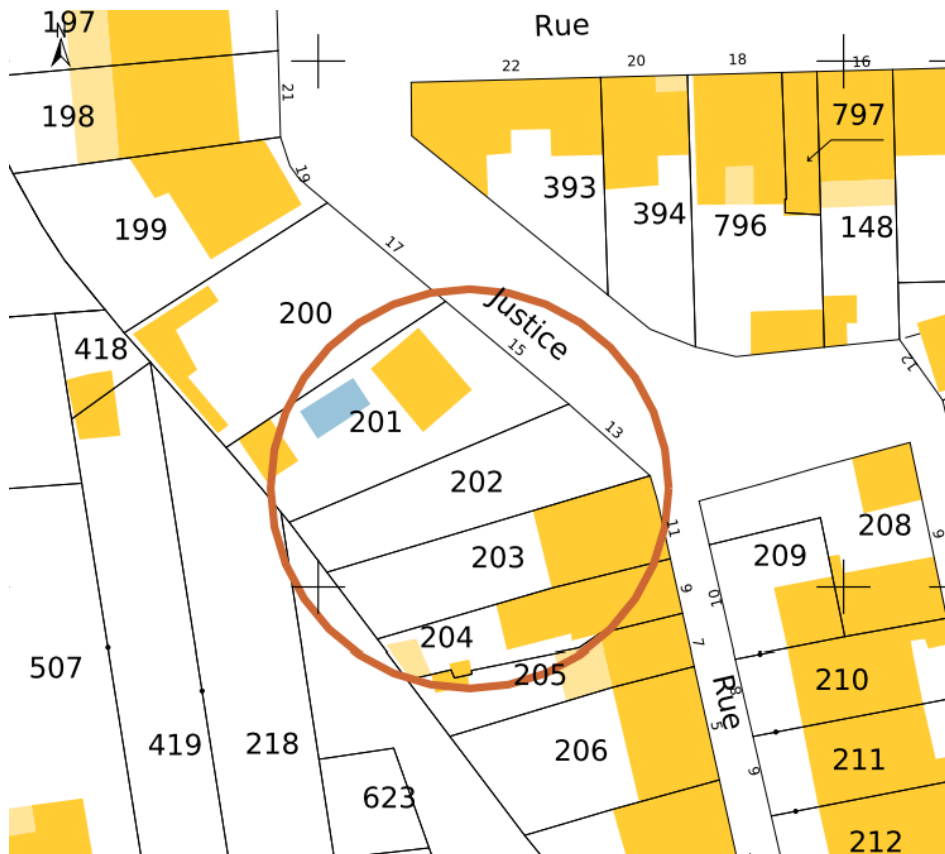
A remettre par lettre recommandée ou à déposer directement  
au Service Foncier, Direction de l'Urbanisme et du Développement Economique  
Tel : 05.57.80.70.52



## 1.2. Plan de bornage



## 1.3. Plan cadastral





Photographies du terrain



#### **1.4. Dispositions d'urbanisme**

Le terrain est situé en zone UM4 « tissus à dominante d'échoppes et maisons de ville » du PLU de Bordeaux Métropole. 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 :

Le terrain est situé :

- En secteur IP du PLU : secteurs potentiellement soumis à des risques d'inondation fluvio-maritimes.
- En zone « rouge hachurée bleue avec liseré rouge » du Plan de prévention du risque inondation (PPRI) de l'aire élargie de l'agglomération bordelaise : zone constituée des parties basses des secteurs urbanisés situés sous moins d'1m d'eau en centennal et sous plus d'1m d'eau en exceptionnel et restant un secteur urbanisable mais avec prescriptions constructives et limitation des établissements sensibles.

Toute demande d'information se rapportant au terrain et au projet de construction de l'acquéreur peut être demandée auprès du service Urbanisme de la mairie :

Adresse mail : [urbanisme@cenon.fr](mailto:urbanisme@cenon.fr)

#### **1.5. Périmètre du projet et conditions de commercialisation**

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

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

##### Rédaction de l'acte 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 ce terrain 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 bornage,

- Le plan des réseaux enterrés,
- Le rapport d'étude géotechnique,
- Le plan et le règlement de PLU applicable à la zone concernée.

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 de la cession

La vente est faite de gré à gré. La cession sera réalisée pour un **montant minimum de 140 490 €**. Une offre à un prix plus élevé peut être formulée.

Les frais d'acte seront à la charge de l'acquéreur.

## 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](mailto: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
- Identité complète : nom, prénoms, coordonnées complètes, profession
- Copie de la carte nationale d'identité ou du passeport



## B. Informations relatives au projet

- o 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

- o Offre de prix ferme et définitive rédigée en chiffres et en toutes lettres et exprimée net vendeur
- o 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
- o 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, et valable 3 mois à compter de son dépôt.

### 2.6. Remise des offres

Les offres, intitulées « **Offre d'acquisition du terrain sis 13 rue de la Justice - Ne pas ouvrir avant la séance d'ouverture des plis** » 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

Le bien sera vendu au candidat 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 la proposition répondant au mieux aux critères ci-dessus définis.

### 3.2. Décision du Conseil municipal et validation de l'acquéreur

Le Conseil Municipal validera le choix final de l'acquéreur dans le mois suivant la date de remise des offres. 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 le candidat retirerait son offre après approbation du Conseil Municipal de la cession à son égard :

- Le terrain 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](mailto:foncier@cenon.fr)