



CAHIER DES CHARGES

VENTE DE L'IMMEUBLE COMMUNAL « La Poste » 5 rue de l'Océan

Date et heure limites de réception des offres :
Le 30 septembre 2021 à 16h00

Commune de Saint-Palais-sur-Mer
1, avenue de Courlay
17420 SAINT-PALAIS-SUR-MER

SOMMAIRE

1 – Bien mis en vente	3
1.1 – Désignation du bien	3
1.2 – Situation locative	3
2 – Urbanisme / PLU et SPR	3
2.1 – Règles d'urbanisme applicables (PLU)	3
2.2 – Site patrimonial remarquable (SPR).....	3
2.3 – Destination de l'immeuble	4
3 – Diagnostics	4
4 – Modalités de la vente	5
4.1 – Prix.....	5
4.1 – Calendrier de la procédure.....	5
4.2 – Consultation du dossier	6
4.3 – Visites	6
4.4 – Les candidats.....	6
4.5 – Présentation des offres	7
4.6 – Garanties	9
5 – Jugement des offres	9
6 – Interruption de la procédure.....	10
7 – Cautiion bancaire	10
8 – Paiement du prix.....	10
9 – Documents annexes	11
8.1 – Règlement de la zone UAa du PLU actuellement en vigueur	11
8.2 – Extrait du plan de zonage	11
8.3 – Règlement du secteur urbain du SPR.....	11
8.4 – Extrait graphique du SPR – P4	11
8.5 – Fiche du patrimoine bâti d'intérêt exceptionnel SPR.....	11
8.6 – Fiche des espaces privés remarquables SPR.....	11
8.7 – Déclaration préalable du 21 novembre 2019	11
8.8 – Diagnostics	11
8.9 – Plans	11

1 – Bien mis en vente

1.1 – Désignation du bien

Dans le centre-ville de SAINT-PALAIS-SUR-MER (17420).

Face à la plage, 5 rue de l'Océan.

Sur une parcelle de 407 m² cadastrée AC 336.

Un bâtiment à usage de bureau et de logement, avec à l'arrière une cour de 77 m², un garage et un petit local.

Construction de 1904 édifiée en pierres apparentes et moellons sous toiture en tuiles, constituée d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée surélevé et de 2 étages, ayant fait l'objet d'un aménagement et d'une première extension pour l'installation des services postaux en 1954, puis d'une seconde extension pour l'installation d'une salle de tri en 1964.

Un arrêté de non-opposition à déclaration préalable de travaux a été délivré en 2019 pour la remise en état des façades et de la clôture après enlèvement des équipements nécessaires à l'exploitation du bureau de poste. Cette autorisation est annexée à titre informatif au présent cahier des charges.

Surface utile totale de 320 m² plus dépendances située en partie arrière de la parcelle.

1.2 – Situation locative

Le bien est libre de toute occupation et inoccupé depuis le 1^{er} janvier 2020.

2 – Urbanisme / PLU et SPR

2.1 – Règles d'urbanisme applicables (PLU)

Le bien est situé en zone UAa du plan local d'urbanisme approuvé le 8 août 2012 et sa modification simplifiée n°1 approuvée le 27 juin 2013 et dont la révision a été prescrite par délibération du conseil municipal du 2 juin 2015. Cette zone correspond au centre-ville.

L'acquéreur s'obligera à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives du droit de propriété mentionnées sur le document susvisé.

2.2 – Site patrimonial remarquable (SPR)

2.2.1 – Patrimoine bâti d'intérêt exceptionnel

La construction d'origine est répertoriée comme « patrimoine bâti d'intérêt exceptionnel » dans l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) approuvée par délibération du 25 juin 2019 devenue immédiatement Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Ces édifices sont identifiés comme emblématiques du paysage balnéaire de la commune dont l'intérêt tient à une composition générale en volume, à la mise en œuvre des matériaux, à des éléments de détails remarquables et plus généralement à leur singularité ou la représentativité d'une typologie particulière.

Ces édifices contribuent fortement à l'intérêt et à la valeur de la ville. L'objectif est de les conserver, ne pas les dénaturer mais les restaurer dans le respect de leur écriture architecturale.

2.2.2 – Espace privé remarquable

La cour située à l'avant du bâtiment d'origine est répertoriée « espace privé remarquable » au sein du SPR.

Ce sont des espaces verts, parcs, jardins dont l'existence participe à la qualité paysagère des lieux, accompagnant des constructions répertoriées comme exceptionnelles ou remarquables.

Ces espaces sont protégés et entretenus de façon à sauvegarder l'image "verte" de la ville balnéaire. Ils présentent un indéniable intérêt en raison de leur rôle d'écrin végétal autour d'un bâti de qualité.

Le futur acquéreur est avisé que les conditions de restauration de l'ouvrage devront respecter le règlement du SPR. Le règlement et les pièces annexes du SPR sont consultables sur le site internet de la ville à l'adresse suivante :

<https://www.stpalaissurmer.fr/vivre-ensemble/urbanisme-cadre-de-vie/les-reglementations/zppaup-avap/>

Au stade de la candidature, les avant-projets des candidats devront avoir été présentés et recevoir l'appréciation de l'Architecte des bâtiments de France (ABF) avant la remise des offres à la commune.

Au stade de la réitération de l'acte authentique, l'avant-projet du candidat retenu, s'il a reçu des modifications suite à la première appréciation de l'ABF, sera de nouveau présenté à l'appréciation de l'ABF en amont du dépôt définitif de sa demande d'autorisation d'urbanisme, qui sera ensuite soumise au final à l'avis conforme de l'ABF.

2.3 – Destination de l'immeuble

La destination future de l'immeuble devra être compatible avec les règles d'urbanismes en vigueur.

Tout changement de destination devra faire l'objet d'une déclaration.

3 – Diagnostics

Les diagnostics sur la recherche de présence d'amiante, plomb, termites et de performance énergétique, l'état des risques, ainsi que les contrôles de conformité

relatifs aux ouvrages d'assainissement eaux usées et eaux pluviales ont été réalisés en janvier 2020. Ils sont joints en annexe du présent cahier des charges.

4 – Modalités de la vente

4.1 – Prix

A titre indicatif, les services de l'État, par avis du domaine du 26 juin 2020, ont estimé la valeur vénale du bien à 960 000 €.

4.1 – Calendrier de la procédure

Date d'ouverture de la consultation : **7 mai 2021**.

Visites : entre le **10 mai 2021 et le 11 juin 2021**.

Date limite pour les questions : **26 juin 2021**.

Date limite de réception des offres : **30 septembre 2021** à 12h00.

Date limite de sélection de l'acquéreur par la commission : 31 octobre 2021.

Date du conseil municipal validant le choix de l'acquéreur : 18 novembre 2021.

Date limite de signature du compromis de vente : **31 décembre 2021**.

A cet effet il est précisé que dans l'hypothèse où le compromis ne serait pas signé à cette date, la commune se réserve le droit de considérer l'offre de l'acquéreur comme caduque et de proposer la vente au candidat classé deuxième par la commission adhoc. Dans ce cas, la date limite de signature du compromis sera fixée au 28 février 2022.

Date limite de dépôt du permis de construire par l'acquéreur : **28 février 2022** (2 mois maximum après la signature du compromis de vente).

A cet effet il est précisé que dans l'hypothèse où l'acquéreur n'aurait pas déposé un dossier complet de demande de permis de construire à cette date, la commune se réserve le droit de considérer l'offre de l'acquéreur comme caduque.

Date limite de réitération de l'acte authentique : **1^{er} mars 2023** (6 mois maximum après obtention du permis de construire).

A cet effet, il est précisé qu'en l'absence de signature à cette date, la commune pourra soit engager une procédure en vue de contraindre l'acquéreur à la réitération, soit considérer la vente comme caduque et poursuivre cette dernière avec le candidat classé en deuxième position par la commission adhoc. Dans ce cas, le candidat retenu en second se verra appliquer les mêmes délais de procédure à compter de la notification de la délibération du conseil municipal validant ce choix.

En décidant de présenter une offre, le candidat s'engage de facto sur les délais imposés ci-dessus.

4.2 – Consultation du dossier

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble ou aux modalités de présentation des candidatures et offres peut être demandée par courriel à :

mairie@stpalaissurmer.fr

Les réponses aux questions seront envoyées à l'ensemble des candidats au plus tard le 23 juillet 2021. Les candidats et leurs conseils s'engagent à ne communiquer à quiconque aucune information ou documentation sur la présente vente.

4.3 – Visites

Les visites du site peuvent être organisées en contactant la ville de Saint-Palais-sur-Mer. Les candidats doivent notamment indiquer l'identité des visiteurs et leur nombre. A l'appui de cette demande, le candidat produit une copie de sa pièce d'identité et de ses pouvoirs, ainsi que pour les personnes morales, les documents visés au chapitre 4.4. A cet égard, le simple fait de participer aux visites vaut accord de confidentialité.

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 et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans les conventions emportant transfert de propriété des immeubles.

4.4 – Les candidats

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 :

1. Pour les personnes physiques :

- Identité complète : nom, prénoms, domicile, profession, situation de famille, régime matrimonial ou PACS ;
- Copie de la carte nationale d'identité et du livret de famille ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographie ;
- Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations sociales et fiscales pour les trois dernières années ;
- Justificatif de la capacité de financement : revenus annuels pour chacune des trois dernières années (copie des 3 derniers avis d'imposition), modalités de financement du bien (apport personnel, emprunt ...), attestation de la banque ;
- Si acquisition en indivision, proportion d'acquisition de chacun des indivisaires.

2. Pour les personnes morales de droit français :

- Dénomination, capital social, siège social, coordonnées ;

- Nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personne dûment habilitée ;
- Statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur ;
- Dans le cas d'un groupement, présentation du porteur du projet et de ses éventuels mandataires et partenaires financiers ;
- Copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature de l'acte de vente. Le défaut de justification de la capacité du signataire constituera un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme ;
- Savoir-faire et expérience professionnels : présentation d'une liste des opérations auxquelles le candidat, le cas échéant, a concouru au cours des cinq dernières années, en précisant leur nature, leur montant, les moyens mis en œuvre, les destinations publiques ou privées des opérations réalisées ;
- Extrait de moins d'un mois de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent ;
- 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 ;
- Surface financière : chiffre d'affaires global H.T. pour les trois dernières années. Eventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur de l'immobilier, financement du bien (apports propres à la société, emprunt ...)
- Si appartenance à un groupe : nom du groupe et surface financière globale : chiffre d'affaires global HT pour chacune des trois dernières années. Eventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées à l'immobilier.

3. Pour les candidats étrangers :

- Documents équivalents à ceux décrits ci-dessus, avis juridique (Legal Opinion), accompagné de l'ensemble de ses annexes, en français, le cas échéant légalisé ou revêtu de l'apostille, attestant que le signataire de l'offre ferme dispose des capacités et pouvoirs lui permettant d'engager valablement la société étrangère ; un avis juridique négatif motivera l'irrecevabilité de l'offre ferme.

Le défaut de justification et de capacité du signataire constituera un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme.

4.5 – Présentation des offres

L'offre du candidat acquéreur devra être adressée avant le **30 septembre 2021 à 12h00**, par courrier, ou directement en mairie, sous pli cacheté à :

M. le Maire de Saint-Palais-sur-Mer, à l'attention de Mme Julie BACHELIER, Responsable Service juridique Commune de Saint-Palais-sur-Mer, 1, avenue de Courlay, 17420 SAINT-PALAIS-SUR-MER.

Le pli devra comporter la mention « offre d'acquisition La Poste – ne pas ouvrir »

Les horaires d'ouverture de la mairie sont les suivants :

- Du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00 ;
- Le vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 16h30.

La lettre de candidature contenant l'offre de contracter doit 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).

Le candidat doit s'engager dans son offre à signer une promesse de vente.

Le candidat doit formuler une proposition comprenant une note détaillée descriptive de son projet qui devra contenir a minima :

1. La proposition de prix détaillée prenant la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir le bien, comprenant les éventuelles conditions suspensives ainsi que les modalités de financement de son acquisition. Pour être valable, l'offre doit contenir les modalités de financement de l'opération (attestation de banque, montant de l'emprunt, montant de l'apport personnel...). Une offre financière détaillée sous forme de bilan, avec une attention particulière aux modalités de financement de l'opération dans son ensemble (acquisition et travaux de réhabilitation et construction), la justification du chiffre d'affaires attendu (si le projet le justifie) et les prestations en rapport permettra à la ville de Saint-Palais-sur-mer d'apprécier la qualité de l'offre.
2. Une note décrivant la destination du bien et le(s) usage(s) envisagé(s) des locaux (détaillé par sous-ensembles), incluant si besoin les partenariats envisagés dans leur exploitation (publics et / ou privés), les animations et modalités d'ouverture au public envisagées et toutes autres informations de nature à préciser le projet, ainsi que le plan de financement des activités prévues d'exploitations courantes, notamment si elles relèvent en tout ou partie du mécénat ou de partenariats ;
3. Une note de présentation générale du projet dans son environnement architectural (avant-projet) ayant reçu l'appréciation de l'Architecte des bâtiments de France. Il devra proposer un ensemble commenté de schémas, croquis, plans d'ensemble ou vues 3D (format A3 couleur) pour visualiser le projet et contenir a minima un plan masse et de coupe du bâti ainsi qu'un état récapitulatif de la programmation (exposé en surface de plancher totale proposée pour l'opération en précisant la surface des espaces publics et le nombre de places de stationnement). La note précisera le calendrier prévisionnel du projet et le phasage des opérations.

Les offres des candidats seront entièrement rédigées en langue française et exprimées en EURO. Si les offres des candidats sont rédigées dans une autre langue, elles doivent être accompagnées d'une traduction en français, cette traduction concerne l'ensemble des documents remis dans l'offre.

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée. Sa durée de validité est **d'a minima 6 mois** à compter de la date finale de réception des offres.

4.6 – Garanties

La vente est proposée sans autre garantie que la garantie d'éviction préalable à la vente. Tout acquéreur potentiel s'engage, du fait même de son offre, à n'élever, si la vente intervient à son profit, aucune réclamation relative à la nature et à la qualité de l'ensemble immobilier vendu. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

Aux termes de l'acte authentique de vente, l'acquéreur déclarera qu'il aura pu librement analyser l'ensemble immobilier, réaliser ses propres investigations et apprécier ainsi la situation tant juridique que technique, environnementale, fiscale et administrative de l'ensemble immobilier.

L'acquéreur reconnaît que cette acquisition interviendra à ses risques et périls sans qu'il puisse prétendre à quelque garantie que ce soit de la part du vendeur, qu'il fera son affaire personnelle des contraintes, contre-performances et vices apparents ou cachés de toute nature de l'ensemble immobilier vendu s'interdisant, tant pour lui-même que pour ses ayants-causes successifs de poursuivre la collectivité à ce titre.

5 – Jugement des offres

Le bien sera vendu au candidat présentant la meilleure proposition pour la commune au regard des critères suivants par ordre d'importance :

1. Qualité du projet architectural ;
2. Qualité et intérêt du projet pour la ville de Saint Palais sur Mer. Il est à noter que les projets ayant une forte vocation culturelle et / ou économique profitant à la ville de Saint-Palais-sur-Mer feront l'objet d'une attention particulière ;
3. Proposition de prix ;
4. Garanties financières ;
5. Clauses suspensives.

Une commission ad'hoc 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.

Le conseil municipal validera le choix final. Il choisira librement l'offre en retenant la plus avantageuse et pouvant aboutir à la réalisation de la vente dans les meilleurs délais. Il appréciera également la capacité des candidats à respecter leurs engagements.

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

6 – Interruption de la procédure

La ville de Saint-Palais-sur-Mer se réserve le droit d'interrompre 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.

Néanmoins, dans un tel cas, la vente peut être poursuivie selon d'autres modalités, soit avec les offreurs initiaux qui seront invités à participer à cette nouvelle phase, soit en procédant à une nouvelle consultation.

Enfin, et en fonction des offres présentées, la ville se réserve le droit de procéder à un éventuel second tour, dont les modalités seront alors présentées aux candidats choisis. La ville de Saint-Palais-sur-Mer n'aura pas à justifier sa décision.

7 – Caution bancaire

Les candidats souhaitant acquérir le bien devront fournir une caution bancaire d'un montant correspondant à 5% de leur offre de prix.

Cette caution bancaire irrévocable et garantie à première demande, émanant d'une banque de 1^{er} rang, ayant son siège, un établissement principal ou une filiale en France d'une durée minimale de 12 mois, doit être constituée au plus tard, au moment du dépôt de l'offre.

Les frais engendrés par la constitution de cette caution restent à la charge exclusive du candidat qui l'a effectuée.

En cas de rétractation après un délai de 10 jours suivant la notification de l'acceptation de l'offre au candidat retenu, cette somme sera conservée par la commune.

Les candidats décidant de déposer une offre acceptent sans réserve ni contrepartie les conditions ci-avant liées au dépôt de garantie.

8 – Paiement du prix

Le paiement doit être effectué comptant en totalité le jour de la réalisation de l'acte authentique. Le prix d'acquisition est payé, le jour de la signature de l'acte de vente, au moyen d'un virement bancaire sur un compte créé à cet effet par le notaire chargé de la rédaction de l'acte.

A défaut de versement du prix, comme en cas de refus de réaliser l'acte de vente, les sommes dues porteront intérêt au profit du vendeur, au taux légal. A défaut de paiement du prix ou d'exécution des autres charges et conditions de la vente, le vendeur a la faculté :

- Soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales ;
- Soit de faire prononcer la déchéance de la vente. Dans cette hypothèse, le vendeur retrouve sa liberté et le cautionnement lui est définitivement acquis. Le candidat retenu acquitte, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes

taxes, tous frais et salaires du conservateur des hypothèques se rapportant à la vente. Le candidat fait son affaire personnelle des émoluments du notaire et des honoraires de ses conseils.

9 – Documents annexes

Le dossier de consultation comprend le présent cahier des charges, ainsi que les pièces suivantes :

- 8.1 – Règlement de la zone UAa du PLU actuellement en vigueur**
- 8.2 – Extrait du plan de zonage**
- 8.3 – Règlement du secteur urbain du SPR**
- 8.4 – Extrait graphique du SPR – P4**
- 8.5 – Fiche du patrimoine bâti d'intérêt exceptionnel SPR**
- 8.6 – Fiche des espaces privés remarquables SPR**
- 8.7 – Déclaration préalable du 21 novembre 2019**
- 8.8 – Diagnostics**
- 8.9 – Plans**