



MONSEMPRON LIBOS

**CAHIER DES CHARGES EN VUE DE
LA CESSION AMIABLE DE
L'ANCIENNE ECOLE
MATERNELLE DE LIBOS**

TABLE DES MATIERES

- 1. Objet de la consultation**
- 2. Identification du bien**
- 3. Urbanisme**
- 4. Diagnostics**
- 5. Assainissement**
- 6. Conditions particulières**
 - 6.1 - Interruption de la vente
 - 6.2 - Substitution d'acquéreur
 - 6.3 - Formalisation de l'acte de vente
 - 6.4 - Frais à payer en sus du prix de vente
 - 6.5 - Modalités de paiement
- 7. La procédure de sélection des candidats et des offres**
 - 7.1 - Dépôt de garantie
 - 7.2 - Visite sur inscription
 - 7.3 - Compositions du dossier de candidature à remettre par les candidats
 - 7.5 - Détail de validité des offres formulées par le candidat
 - 7.6 - Choix du candidat
- 8. Renseignements complémentaires**
 - 8.1 - Contacts
 - 8.2 - Confidentialité
 - 8.3 - Attribution de juridiction

1. Objet de la consultation

La commune de Monsempron-Libos, représentée par son Maire, Monsieur Jean-Jacques BROUILLET, a décidé par délibération du 30 novembre 2015 de mettre en vente l'école maternelle de Libos dont la désaffectation et le déclassement du domaine public communal ont été prononcées par délibérations du 30 juin 2015.

La commune organise un appel à candidatures en vue de la cession amiable de ce bien.

Il est rappelé que les ventes immobilières des collectivités territoriales échappent aux dispositions sur les délégations de service public et sur les marchés publics. Ainsi, la commune a le libre choix tant de la procédure de vente qui suit, que de l'acquéreur.

Les locaux font partie d'un ensemble immobilier ancien ayant fait l'objet d'agrandissements successifs. Les locaux étaient occupés par l'école maternelle de Libos, fermée à la rentrée 2015.

En cas d'acceptation de l'offre d'achat, dans les conditions définies ci-après, l'acte de vente constatant la vente de l'immeuble sera rédigé par notaire aux frais de l'acquéreur.

Le présent document constitue le cahier des charges de l'appel à candidats.

Ce document est consultable sur le site internet de la commune : <http://www.monsempronlibos.fr>

2. Identification du bien

Ces locaux sont situés sur les parcelles cadastrées AL 72 (768 m²) et AL 500 (948 m²) d'une contenance cumulée de 1 716 m².



Les bâtiments sont répartis sur deux ailes :

- l'aile Est est de construction ancienne et édifiée sur deux niveaux par mur en pierres crépis, couverture en tuiles. L'étage est occupé par un ancien logement de fonction.

- l'aile Ouest est de construction plus récente par mur en briques/parpaing crépis, couverture en tuiles.



Description sommaire des immeubles :

Le rez-de-chaussée comprend :

- entrée par porte vitrée protégée par grille métallique, sol carrelé
- grande salle de jeu 112 m² - hauteur sous plafond 3.34 m
- salle de classe 61 m² - hauteur sous plafond 3.15 m
- pièce de service 27 m²
- réfectoire 56 m²
- cuisine 26 m²
- wc équipé d'un lave-main
- salle de classe 66 m²
- salle de classe 50 m²
- salle de classe 80 m²
- salle de repos 48 m²
- patio couvert 43 m²
- préau 44 m²

Le chauffage de type central est assuré par une chaudière usagée fonctionnant au gaz de ville. Les huisseries et battants des ouvertures sont en bois et simple vitrage, protégés par des volets de type persiennes en bois peint.

L'espace non bâti est constitué :

- une aire de jeux à sol bituminé
- une cour occupant toute la partie ouest de l'emprise, clôturée par murette surmontée d'un grillage et portail-grille métallique à deux battants, pour partie engazonnée

L'étage est occupé par un accès logement de fonction.

L'accès se fait depuis le hall d'entrée par escalier intérieur en béton. Le logement (SHON de 91 m²) comprend :

- palier à sol carrelé
- dégagement sol en plancher recouvert de linoléum
- salle à manger-salon sol parquet
- cuisine
- 3 chambres sol parquet
- salle d'eau
- terrasse couverte
- escalier en béton permettant l'accès aux combles (140 m²)

Le chauffage est assuré par la chaudière commune avec les locaux de l'école. Les huisseries et battants des ouvertures sont en bois et simple vitrage, protégés par volet de type persiennes en bois peint

3. Urbanisme

Le terrain d'assiette est situé en zone UBi du PLU en vigueur à la date d'adoption du présent cahier des charges par le Conseil Municipal.

L'immeuble est soumis au droit de préemption urbain dont le bénéficiaire est la commune de Monsempron-Libos, vendeur du bien.

Le bien est dans le périmètre de servitude de protection des monuments historiques – Maison dite « Tour de Carailé »

L'ensemble des informations relatives au droit des sols peut être demandé au service urbanisme de la Mairie de Monsempron-Libos.

4. Diagnostics

Les diagnostics sont consultables en mairie :

Rapports :

- Rapport amiante
- Présence termites
- Diagnostic de performance énergétique

5. Assainissement

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

6. Conditions particulières

6.1 - Interruption de la vente :

La Ville 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. La Ville n'aura pas à justifier sa décision.

6.2 - Substitution d'acquéreur :

La Ville n'acceptera la substitution d'acquéreur que si le candidat initialement retenu conserve financièrement et juridiquement le contrôle de l'acquéreur substitué. Il est entendu que dans le cas de la réalisation au profit d'une personne autre que l'acquéreur, celle-ci sera tenue de toutes les obligations contractées, solidairement avec l'acquéreur initial.

6.3 - Formalisation de l'acte de vente :

Il ne sera pas rédigé d'avant contrat, l'acte de vente devra être régularisé dans les trois mois suivant la délibération en Conseil Municipal, validant la vente.

A défaut d'exécution des charges et conditions de la vente, la Ville a la faculté de faire prononcer la déchéance de la vente, conformément aux dispositions du code général de la propriété des personnes publiques.

En cas de refus de régulariser la vente, la Ville aura la faculté soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales, soit de faire constater après mise en demeure par exploit d'huissier la défaillance de l'acquéreur. Dans cette hypothèse, la Ville retrouvera sa liberté après l'établissement d'un procès-verbal de carence et le dépôt de garantie lui sera définitivement acquis sans préjudice de tous dommages et intérêts que la Ville pourrait obtenir par décision judiciaire.

6.4 - Frais à payer en sus du prix de vente

Le candidat retenu acquitte, au moment de la signature de l'acte de vente toutes taxes, tous frais et droits se rapportant à la vente.

Le candidat fera aussi son affaire personnelle des émoluments de notaires et des honoraires de ses conseils.

6.5 - Modalités de paiement

Le paiement devra 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.

Le montant du dépôt de garantie versé par le candidat sera imputé sur le prix de vente.

A défaut de paiement du prix ou d'exécution des autres charges et conditions de la vente, la Ville a 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 dispositions du code général de la propriété des personnes publiques.

Dans cette hypothèse, la Ville retrouve sa liberté et le dépôt de garantie lui est définitivement acquis.

7. La procédure de sélection des candidats et des offres

7.1 - Dépôt de garantie

Les candidats qui souhaitent prendre part au présent avis d'appel d'offres doivent fournir un dépôt de garantie d'un montant de sept mille euros (7 000.00 €), au plus tard au moment du dépôt de l'offre, au moyen d'un chèque de banque émis par une banque ayant son siège social en France ou un premier établissement en France, établi à l'ordre du Trésor Public.

Seul le chèque de banque émis par le candidat retenu sera encaissé, les autres chèques de banque étant retournés avec la lettre notifiant le refus d'acceptation de l'offre.

Dans tous les cas, les frais engendrés par le versement de montant restent à la charge exclusive du candidat qui l'a effectué.

Pour le candidat retenu, le montant du dépôt de garantie est imputé sur le prix de vente.

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

7.2 - Visite sur inscription

Les candidats pourront, sur rendez-vous, accéder à la visite de l'immeuble. Les visites seront organisées entre le 14 décembre 2015 et le 11 mars 2016

L'inscription se fera auprès du secrétariat général par téléphone au 05 53 71 11 56 ou par courriel à secretaire-general.monsempron@wanadoo.fr

Les candidats sont invités à leurs frais exclusifs à procéder ou à faire procéder aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif et juridique qu'ils jugeraient nécessaires pour faire une offre d'acquisition dans les délais indiqués.

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.

7.3 - Compositions du dossier de candidature à remettre par les candidats

La vente sera obligatoirement assortie d'un projet de réhabilitation des bâtiments avec création de logements ou de locaux commerciaux. Le candidat est tenu de présenter un projet cohérent avec la nature de l'immeuble ci-dessus désigné, et de son environnement. Si un projet apparaît en inadéquation avec la nature de l'immeuble ou son environnement, l'offre du candidat sera rejetée et celui-ci ne saurait demander une quelconque indemnité pour préjudice subi en cas d'éviction.

Il appartiendra au conseil municipal d'évaluer discrétionnairement l'adéquation du projet avec la nature de l'immeuble.

Les dossiers de candidats devront comporter les données suivantes :

- La déclaration sur l'honneur ci – joint
- Une note descriptive du projet de réhabilitation envisagé comportant un plan des aménagements extérieurs et intérieurs de l'immeuble et précisant
 - pour un projet d'activité commerciale : nature de ou des activités projetées
 - pour un projet de logement : nombre de logements projeté
- Si le candidat est une personne physique : un extrait d'acte de naissance
- Si le candidat est une personne morale :
 - Attestation bancaire de capacité financière ou d'accord de financement, tant pour l'acquisition de l'immeuble que pour les frais
 - Attestation sur l'honneur que la société est à jour de ses cotisations sociales et fiscales et que, son ou ses représentants légaux, n'ont pas fait l'objet, au cours des cinq dernières années, d'une condamnation définitive à l'une des infractions prévues aux articles du code pénal et du code général des impôts
 - Extrait de moins d'un mois de l'inscription au registre du commerce et des sociétés pour les sociétés qui y sont soumises, L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro et le prix contenu dans l'offre sera exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe, à l'exclusion de toute autre type de proposition.

7.4 - Analyse des dossiers de candidatures

La Ville analysera la recevabilité des candidatures au regard de la constitution du dossier. En cas de pièces manquantes, la Ville se réserve le droit de rejeter la candidature.

- Conditions d'envoi et de remise des dossiers de candidature et des offres.

Les candidats devront transmettre leur candidature et leur offre, rédigées en français et signées, en joignant les documents justificatifs nécessaires, sous pli cacheté portant les mentions :

NE PAS OUVRIR

Offre d'achat pour l'acquisition de l'ancienne école maternelle de Libos.

Ce pli sera transmis par voie postale adressé à :

**Mairie
BP 18
47500 MONSEMPRON-LIBOS**

- Date limite de réception des offres : 18 mars 2016 à 12h00

7.5 - Détail de validité des offres formulées par le candidat

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée jusqu'à la date de réception, par le candidat, d'une lettre de la Ville, l'informant de la suite donnée à son offre.

Dans le cas où son offre est retenue, le candidat ne peut la retirer ou la modifier jusqu'à la signature de l'acte de vente

7.6 - Choix du candidat

La Ville choisit librement l'offre après vérification de la conformité des offres.

Son choix s'oriente prioritairement vers la proposition la plus avantageuse en termes de qualité du projet de réhabilitation de l'immeuble et du montant financier proposé. Elle apprécie également la capacité des candidats à respecter leurs engagements.

La Ville 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 n'aura pas à justifier sa décision.

8. Renseignements complémentaires

8.1 - Contacts :

Mairie de Monsempron-Libos
Secrétariat Général
BP 18
47500 MONSEMPRON-LIBOS
05 53 71 11 56
secretaire-general.monsempron@wanadoo.fr

La Ville se réserve toutefois la faculté de ne pas répondre à une question susceptible de porter atteinte à l'égalité entre les candidats, ou de communiquer la question et la réponse apportée à tous les candidats qui seront déclarés.

8.2 - Confidentialité :

Toutes les informations transmises par la Ville relatives au projet visé par le présent document font l'objet d'une obligation de confidentialité.

8.3 - Attribution de juridiction

Les parties s'engagent à mettre tout en œuvre pour régler par voie amiable tout litige concernant l'exécution du présent cahier des charges avant de recourir aux juridictions compétentes en cas d'échec de la phase de règlement non contentieuse.

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation du présent cahier des charges, seul est compétent le tribunal administratif de Bordeaux . 9 Rue Tastet, 33000 Bordeaux - 05 56 99 38 00

DECLARATION SUR L'HONNEUR

JE SOUSSIGNE

PERSONNE PHYSIQUE	
Nom	
Prénom	
Adresse	
Date et lieu de naissance	
Tel.	
E-mail	

PERSONNE MORALE	
Nom et prénom du représentant légal	
Raison sociale	
Adresse	
Siège social	
Tel.	
E-mail	

DECLARE me porter candidat pour l'acquisition de l'ancienne école maternelle de Libos, en proposant l'offre de prix suivante :

Montant de l'offre en chiffre (€)	
Montant de l'offre en toutes lettres (€)	

Je reconnais avoir pris connaissance du cahier des charges.

Je joins à la présente un dépôt de garantie d'un montant de sept mille euros (7 000.00 €) au moyen d'un chèque de banque et l'ensemble des pièces précisées à l'article 7.3 du cahier des charges de cession.

Fait à

Le

SIGNATURE :