

CAHIER DES CHARGES

15 Rue Paul Vaillant Couturier – 93170 Bagnolet

Parcelle S 72

1. Identification du vendeur

Commune de Bagnolet
Hôtel de Ville
Place Salvador Allende
BP 35
93171 Bagnolet Cedex

2. Cadre Juridique

Le présent cahier des conditions des ventes s'applique aux biens immobiliers appartenant à la Commune de Bagnolet et dont le principe de l'aliénation par vente de gré à gré a été approuvé par délibération en Conseil Municipal le 29 Mars 2017.

3. Modalités de la vente

La Commune autorise la vente amiable selon des conditions particulières qu'elle fixe plus bas et à un montant plancher fixé par la direction nationale des interventions domaniales.

4. Etat de l'immeuble

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où il se trouve au jour de la vente sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vétusté. L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre la Commune.

5. Désignation / Aspects techniques du bien

Le bien cédé correspond à un immeuble R+3 sur caves, érigé dans les années 30 et à usage d'habitation, comprenant deux locaux commerciaux situés en pied d'immeuble dont un seul est à vendre, 2 appartements au 1^{er} étage, 1 appartement aux 2^{ème} et 3^{ème} étage ; un grenier. Le local commercial situé au rez-de-chaussée gauche est loué selon un bail commercial à destination d'activité de pâtisserie et deux des appartements sont occupés sous conventions d'occupation précaire. Seront maintenues en place l'activité commerciale actuelle ainsi que l'ancienne gérante de la pâtisserie.

Les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires (DDT) sont disponibles sur demande auprès du service Foncier de la Ville (cf. coordonnées au point 11 ci-après).



6. Destination / Règles d'urbanisme / Eléments de programmation et projet souhaité par la ville

L'immeuble est destiné à être vendu pour la totalité des appartements ainsi que le local commercial situé au rez-de-chaussée gauche. Le local situé au rez-de-chaussée à droite demeure propriété de la Commune.

La parcelle se trouve en zone UCV au PLU. Dans cette zone, la hauteur est limitée à 15 m.

La vente en bloc de l'immeuble, permettant une réhabilitation du bâti avec un rez-de-chaussée à destination commerciale et des logements à vocation sociale, est privilégiée.

L'acquéreur s'engage à réaliser le projet pour lequel il sera retenu.

7. Abonnements divers

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnement relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient du l'être, sans aucun recours contre la Commune

8. Servitudes

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, ou des prescriptions.

9. Prix

Le prix de cession est de 1 000 000 € (un million d'euros) et constitue la valeur vénale du bien estimée par la Direction Nationale d'Interventions Domaniales par avis du 25 octobre 2017.

Toute modification de la programmation, dans le cadre des intentions de la Ville, entraînera une annulation de la vente ou une modification du prix de cession. Les conditions de la programmation déterminent le prix de cession et seront clairement encadrées par la délibération actant de la cession et par les termes de l'acte de vente en découlant. Toute modification ultérieure de la programmation actée ou revertée est impossible sous peine de nullité de la vente ou de revoyure du prix de cession.

Le prix proposé par l'acquéreur sera net vendeur. La ville se réserve le droit de ne pas donner suite à son projet de cession dans l'hypothèse où les propositions seraient inférieures au prix des domaines, la valeur domaniale étant le prix « plancher ».

10. Volet Administratif et financier

10.1 Données administratives

- L'acquéreur doit présenter une offre ferme et définitive d'acquérir le bien à son profit, dans sa totalité et sans possibilité de substitution sauf au bénéfice d'une société dans laquelle il maîtriserait plus de 50% des parts.
- L'acquéreur doit accepter expressément les termes du présent cahier des charges.
- L'acquéreur doit déclarer sa volonté de signer une promesse de vente et l'acte de vente dans le respect du calendrier tel qu'il est précisé dans le présent document.
- L'acquéreur doit préciser :
 - S'il s'agit d'une société ou d'une personne morale
 - Sa dénomination sociale
 - Son capital social
 - Ses coordonnées complètes
 - Le nom du dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquérir
 - Sa capacité financière : chiffre d'affaire global pour chacune des 3 dernières années
 - Sa 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
 - L'extrait de l'inscription au registre du Commerce et des sociétés, au Répertoire des Métiers ou équivalent.

- S'il s'agit d'une personne physique
 - Ses éléments d'état civil
 - Sa profession
 - Sa situation matrimoniale
 - Ses coordonnées complètes
- Si l'acquéreur entend financer tout ou partie de son acquisition par un prêt, il devra alors préciser :
 - Les références de l'établissement prêteur
 - Le montant du ou des prêts souscrits
 - La durée du ou des prêts.

Dans cette dernière hypothèse, l'acquéreur est invité à produire tout document ou attestation permettant d'apprécier sa capacité financière à réaliser l'acquisition et à obtenir le prêt envisagé, par exemple un avis favorable de son établissement bancaire.

Pour le cas où l'acquéreur 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.

10.2 Données financières

- Une offre de prix, laquelle s'entend « net vendeur » la commune n'ayant pas qualité « d'assujetti en tant que tel » à la TVA immobilière – exprimée en chiffres et en lettres.
- Frais de Notaire à la charge de l'acquéreur

11. Lieu ou les documents relatifs à l'immeuble peuvent être obtenus

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble ou aux modalités de présentation des offres peut être demandée ou retirée auprès de la Commune de Bagnolet, selon les modalités suivantes :

- en envoyant un mail à : infofoncier@ville-bagnolet.fr
- sur le site internet de la ville : ville-bagnolet.fr
- auprès du service du foncier au 01.49.93.60.58.

12. Présentation des offres, choix et conditions générales

Les offres d'acquisition devront être rédigées en français et signées par l'acquéreur, personne physique, ou, personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

Les offres d'achat devront parvenir par courrier recommandé avec accusé de réception à :

**Monsieur Le Maire
Place Salvador Allende
BP 35
93171 Bagnolet Cedex**

12.1 Dates limite de remise des candidatures

Les candidats ont jusqu'au **15 janvier 2018 inclus** pour remettre leur offre complète. Passé ce délai, aucune nouvelle offre ou complément d'offre déjà remise, ne seront acceptés.

La date de remise devra être attestée par le cachet de la Poste (le courrier devra être envoyé en recommandé avec avis de réception) ou par le tampon de la Mairie en cas de remise en mains propres.

Des visites seront programmées sur les sites afin de permettre aux candidats de connaître l'état technique du bien, en complément du présent cahier des charges et des diagnostics techniques réalisés.

La date butoir des visites est prévue pour le 1^{er} novembre 2017. Au-delà de celle-ci, aucune autre visite de site ne sera organisée.

Les dates de visite seront communiquées sur le site internet de la Ville et à tous les candidats intéressés.

12.2 Durée de validité des offres

Les offres seront valables à compter de la remise des offres et jusqu'au Conseil Municipal qui validera le choix final du candidat retenu.

12.3 Choix du candidat

Chacune des offres sera étudiée par la Ville au regard des critères suivants :

- La qualité du projet
- Le prix proposé
- La capacité financière

Les candidatures retenues seront ensuite présentées à la commission municipale « Aménagement Cadre de Vie » présidée par Monsieur le Maire, lors de laquelle le candidat sera retenu.

La notification de l'acceptation de l'offre sera faite par lettre recommandée envoyée par la Commune au candidat retenu.

Cette décision sera portée au conseil municipal afin de l'entériner par délibération, et d'acter les modalités et les conditions de la vente.

Les choix finaux de l'acquéreur et des candidatures non retenues, feront l'objet d'une lettre, transmise en recommandé avec accusé de réception, dans les 15 jours après la validation du Conseil Municipal.

12.4 Promesse de vente – Permis de construire – Acte de vente

La promesse de vente sera signée dans les plus brefs délais après la délibération actant la cession.

Lors de cette signature, le candidat devra verser un dépôt de garantie correspondant à 10 % du prix de vente.

Le permis de construire devra être déposé au plus tard 2 mois après la signature de la promesse de vente.

12.5 Mode de règlement

Le prix d'acquisition sera acquitté, suivant les conditions prévues à l'acte constatant le transfert de propriété, au notaire chargé de la rédaction de l'acte.

L'acompte versé lors de la signature de la promesse de vente sera déduit du prix d'acquisition.

Le candidat retenu sera tenu de payer en sus du prix principal les frais d'acte et autres accessoires à la vente.

A défaut du paiement du prix ou d'exécution des autres charges et conditions de la vente, la ville de Bagnolet aura la faculté :

- Soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales
- Soit de faire prononcer la déchéance de la vente

13. Annexes

Plan de localisation du bien dans la ville

BAGNOLET S 72

