

**CESSION D'UN IMMEUBLE COMMUNAL
SITUÉ A NEUVIC SUR L'ISLE
26 avenue du Général de Gaulle**

**AVIS D'APPEL A PROJETS
EN VUE DE LA CESSION AMIABLE
D'UN IMMEUBLE COMMUNAL**



Modalités de présentation des offres d'acquisition

Département : Dordogne

Commune : Neuvic sur l'Isle

Adresse : 26 avenue Général de Gaulle

Références cadastrales : section AN 208 d'une superficie d'environ 4731 m²

Renseignements d'urbanisme : zone UA du PLU

SOMMAIRE

I – OBJET DE L'APPEL DE CANDIDATURES

- 1 – Mode de la consultation
- 2 – Désignation de l'immeuble
- 3 – Situation d'occupation
- 4 – Urbanisme
- 5 – Diagnostics
- 6 – Conditions particulières
- 7 – Servitudes

II – LES CANDIDATS

III – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

- 1 – Organisation des visites
- 2 – Consultation de dossier
- 3 – Confidentialité
- 4 – Indemnité d'immobilisation

IV – ORGANISATION DE L'APPEL DE CANDIDATURES

- 1 – Indication relative au prix
- 2 – Présentation des candidatures
- 3 – Date limite de réception des candidatures
- 4 – Délai de validité des offres formulées par le candidat
- 5 – Choix du candidat
- 6 – Contenu des propositions

V – PAIEMENT DU PRIX ET FRAIS A PAYER

- 1 – Mode de paiement du prix
- 2 – Indemnité d'immobilisation
- 3 – Frais à payer en sus du prix

VI – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

I – OBJET DE L'APPEL DE CANDIDATURES

La commune de Neuvic sur l'Isle lance un appel ouvert à projets en vue de la cession amiable d'un immeuble communal sis avenue Général de Gaulle.

Il convient de noter que les communes ne sont pas tenues de procéder à une mise en concurrence avant la cession amiable de biens appartenant à leur domaine privé, contrairement à l'État. Toutefois, la commune a fait le choix d'ouvrir largement la vente de ce bien en organisant un appel ouvert à candidatures avec mise en concurrence, afin de garantir la transparence et d'encourager la diversité des propositions.

Il est précisé que la réalisation effective de cette cession est conditionnée au déclassement préalable du bien concerné, actuellement inscrit dans le domaine public. Ce déclassement, nécessaire à l'intégration du bien dans le domaine privé de la commune, sera soumis à délibération lors du prochain conseil municipal prévu en mars.

Cet appel à projets s'inscrit dans une phase préparatoire, visant à recueillir et examiner des propositions innovantes et adaptées à la valorisation du bien, en cohérence avec les objectifs d'intérêt général de la commune et les attentes locales.

Les candidats sont invités à présenter des projets détaillés tenant compte des spécificités et des potentialités de l'immeuble, dans le respect des modalités fixées par le présent appel.

1 – Mode de consultation

La base de cette consultation est constituée par le présent cahier des charges et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à l'immeuble.

La consultation est organisée par :

MAIRIE DE NEUVIC sur L'ISLE
8 avenue Général de Gaulle
24190 Neuvic sur l'Isle
mairie@mairie-neuvic-dordogne.fr

Le service tient à disposition de toute personne intéressée le présent cahier des charges qui est également téléchargeable sur le site de la commune de Neuvic sur l'Isle à l'adresse suivante : <https://www.mairieneuvic.fr/> , ainsi que sur le portail de l'achat public <https://www.marches-securises.fr/>

2 – Désignation de l'immeuble



Immeuble sis avenue Général de Gaulle – 24190 Neuvic sur l'Isle
Cadastré section AN n° 208, pour une contenance cadastrale de 4731 m².

Le bâtiment a été exploité en tant qu'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) jusqu'en octobre 2024. Il a été construit dans les années 1960 et rénové dans les années 1990. Le bâtiment était à l'origine une maternité.

Le bâtiment se compose d'un corps central et de deux ailes latérales. Il est élevé sur 2 niveaux avec sous-sol partiel.

Il dispose d'un jardin et de parkings. Le site est clos.

L'entrée principale se fait par l'avenue du Général de Gaulle mais un accès est également possible à l'arrière du bâtiment par la rue des Frères Pouget. Cet accès était jusqu'alors réservé aux fournisseurs et au personnel médical (ambulance).

L'établissement comporte des espaces dédiés aux services administratifs et au personnel (espace d'accueil, bureaux de la direction, vestiaires...), des espaces de vie communautaire (restauration

des résidents, espace de convivialité des résidents), des espaces médicaux et para-médicaux (local médical, bureaux des infirmières...), une cuisine, une blanchisserie, des espaces d'hébergement, des lieux de stockage.

La partie hébergement est composée de 61 chambres individuelles et de 2 chambres doubles. Chaque chambre a une superficie d'environ 17 m² et dispose d'une ouverture sur l'extérieur (rez de jardin ou balcon). Elles sont équipées d'un coin salle de bain avec lavabo et WC. Les douches sont dans un espace dédié séparé.

La surface habitable du bâtiment est d'environ 2 800 m².

Le bâtiment est en état moyen d'entretien. De la présence d'amiante a été détectée dans la dalle de sol plastique du RdC partie vidoir et vestiaire infirmier.

3 – Situation d'occupation

L'immeuble est libre de toute occupation à la date du 1^{er} janvier 2025.

4 – Urbanisme

L'immeuble se trouve à environ 500 mètres du centre-ville de Neuvic-sur-l'Isle, offrant un accès facile aux commerces et services locaux.

La parcelle est située à proximité immédiate de la RD 6089 et à environ 5 kilomètres de l'accès à l'autoroute A89, facilitant les déplacements vers les communes voisines et les principales infrastructures routières mais aussi vers les villes de plus grande importance comme Périgueux ou Bordeaux.

Il est situé en zone UA du Plan Local d'Urbanisme.

Les documents suivants sont annexés au présent cahier des charges :

- extrait du Plan et du règlement du PLU applicable à la zone UA.

5 – Diagnostics

Tous les diagnostics obligatoires (amiante, plomb, DPE, état des risques naturels miniers et technologiques, termites) seront réalisés avant la vente et disponibles pour consultation.

6 - Conditions particulières

Condition suspensive

L'offre ne saurait contenir aucune condition suspensive autre que l'obtention d'un prêt. A charge pour le candidat d'être en mesure de signer un acte de vente au plus tard sous trois mois à compter de la signature de la promesse de vente.

Absence de garantie

La vente sera faite sans autre garantie que la garantie d'éviction.

Tout candidat s'engagera, du fait même de son offre, à n'élever, s'il devient attributaire, aucune réclamation relative à la nature et à la qualité de l'immeuble vendu. Celui-ci sera maintenu dans la configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

Le candidat s'engagera à prendre les locaux tels qu'en l'état actuel, et ne sollicitera de la part de la Ville aucun travaux d'aménagement préalable.

Les activités existantes ne relevant pas de la nomenclature des ICPE, aucun diagnostic du sol et du sous sol ne sera transmis par la commune.

Rédaction de la promesse et de l'acte de vente

Le candidat accepte que le notaire rédacteur de la promesse de vente et de l'acte de vente soit Maître Jean Claude LOPEZ, notaire à Villamblard, 5 Rue Gabriel Reymond.

Nonobstant cette acceptation, l'acquéreur peut demander que Maître LOPEZ soit assisté d'un second notaire choisi par l'acquéreur.

Clause résolutoire

La régularisation de la vente doit intervenir dans les trois mois à compter de la signature de la promesse de vente.

En cas de refus de signer et après mise en demeure, par courrier en recommandé avec accusé de réception, resté infructueux sous 15 jours, la Commune pourra constater le renoncement à poursuivre la vente.

Dans cette situation, les 10% versés, resteront entre les mains de la Commune à titre d'indemnité.

La Commune libérée de son engagement pourra poursuivre une procédure de cession en retenant le second candidat le mieux disant et justifiant d'un dossier complet. Il en sera de même pour le candidat suivant en cas de désistement d'un second acquéreur.

7 – Servitudes

Le vendeur n'a personnellement créé, ni laissé acquérir aucune servitude nouvelle sur l'immeuble cédé.

II – LES CANDIDATS

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

• **Si personne physique :**

Nom, prénoms (dans l'ordre de l'état civil), adresse, date et lieu de naissance, situation matrimoniale

• **Si société ou autre personne morale :**

- nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personne dûment habilitée,
- dénomination, capital social, siège social, coordonnées
- statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur,
- une copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre.
- surface financière : chiffre d'affaires global HT pour chacune des trois dernières années. Éventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur de l'immobilier.
- 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
- si le candidat appartient à un groupe : nom du groupe.

• **Pour les candidats étrangers :**

Documents équivalents à ceux décrits ci-dessus,
un avis juridique (Legal Opinion) en Français attestant que le signataire de l'offre ferme dispose des pouvoirs lui permettant d'engager valablement la société étrangère ; un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme.

III – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

1 – Organisation des visites

Les candidats peuvent visiter le bien sur rendez-vous. Les candidats désirant visiter l'immeuble doivent contacter : Madame Julie Ottobon, par téléphone au 05 53 82 81 80, ou par mail à l'adresse suivante : julie.ottobon@mairie-neuvis-dordogne.fr

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils qui doivent se conformer aux termes de l'accord de confidentialité (cf. § 4 infra), 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.

2 – Consultation du dossier

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée ou retirée à la Mairie de Neuvis sur l'Isle.

Le présent cahier des charges est également téléchargeable sur le site internet de la ville de Neuvis sur l'Isle à l'adresse suivante : <https://www.mairieneuvis.fr/>, ainsi que sur le portail de l'achat public à l'adresse suivante : <https://www.marches-securises.fr/>.

3 - Confidentialité

Les candidats s'engagent à ne communiquer à quiconque aucune information ou documentation sur la présente vente. A cette fin, ils signent un accord de confidentialité préalablement aux visites, à l'accès aux informations et à la documentation susvisée.

4 – Indemnité d'immobilisation

Tout candidat, dont l'offre aura été acceptée par la commune devra, le jour de la signature de la promesse unilatérale de vente, verser, à titre d'indemnité d'immobilisation, le montant correspondant à 10% de son offre au moyen d'un chèque de banque émanant d'une banque de 1er rang ayant son siège, un établissement principal ou une filiale en France.

Quittance du versement de cette garantie sera donnée dans la promesse unilatérale de vente. Ce versement ne portera en aucun cas d'intérêt.

Dans tous les cas, les frais engendrés par ledit versement restent à la charge exclusive du candidat.

En cas de non respect des modalités et délai du versement, la commune pourra se prévaloir de la caducité de l'offre par simple notification au candidat et sans autre formalisme.

Après notification de la caducité de l'offre, la commune pourra retenir l'offre classée juste après l'offre devenue caduque.

Pour le candidat retenu, le montant de l'indemnité sera imputé sur le prix de vente.

IV – ORGANISATION DE L'APPEL A CANDIDATURES

1 – Indication relative au prix

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 tout autre type de proposition.

La mise à prix de départ est fixée, par la commune, à 442 000 € (quatre cent quarante-deux mille euros) sur la base de l'estimation des Domaines délivrée le 2 janvier 2025.

2 – Présentation des candidatures

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 une personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

La transmission des offres doit être effectuée sous pli cacheté portant les mentions en très gros caractères :

« CANDIDATURE A L'ACQUISITION DE L'IMMEUBLE sis avenue Général de Gaulle »

"Ne pas ouvrir par le service du courrier"

et contenant une enveloppe cachetée au nom du candidat.

Cette seconde enveloppe contient l'ensemble des documents visés au II et IV – 6 du présent cahier des charges et une offre de prix.

Ces plis sont soit transmis par voie postale, **par lettre recommandée avec avis de réception**, soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante :

MAIRIE DE NEUVIC sur l'ISLE
8 avenue Général de Gaulle – 24190 Neuvic sur l'Isle

3 – Date limite de réception des candidatures

Vendredi 7 mars 2025 à 12h

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus. La date prise en compte est la date de réception par la mairie de Neuvic sur l'Isle et non la date d'envoi, ni le cachet de la poste.

4 – Délai de validité des offres formulées par le candidat

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

5 – Choix du candidat

La commune choisit librement l'offre en fonction de 2 critères, financier et technique.

Critère financier :

Son choix s'oriente prioritairement vers la proposition financière la mieux-disante. Il apprécie également la capacité des candidats à respecter leurs engagements.

Critère technique :

Il sera donné priorité au candidat qui :

- s'engage à prendre l'immeuble pour poursuivre une activité d'intérêt général.

La commune 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 commune se réserve le droit de procéder à un éventuel second tour, dont les modalités seront alors présentées aux candidats choisis.

La commune n'aura pas à justifier sa décision.

6 – Contenu des propositions

Le candidat doit formuler une proposition contenant les données suivantes :

1 – Données juridiques

- La proposition de candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité.
- Dans cette offre, le candidat agrée expressément la promesse de vente, dont le projet est consultable sur le site internet de la commune de Neuvic sur l'Isle.
- Le candidat doit manifester sa volonté de signer l'acte de vente selon le calendrier qui sera fixé par le notaire.
- L'offre et ses annexes doivent être établies en langue française.

2 – Données financières

Pour être valable, l'offre doit contenir :

Les modalités de financement de l'opération.

Les modalités du financement par le candidat de l'indemnité d'immobilisation de 10% de l'offre lors de la signature de la promesse de vente.

3 – Données techniques

Le candidat doit fournir un dossier technique comprenant :

- les certificats professionnels : curriculum vitae, et tous documents et justificatifs à même d'apporter une plus-value à la candidature, et/ou d'en faire apprécier la qualité ; il devra être à même de démontrer ses compétences et ses motivations à s'investir et réussir dans un projet de cette nature.
- le présent cahier des charges, daté et signé par le candidat.

V – PAIEMENT DU PRIX ET FRAIS A PAYER

1 – Mode de 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 chèque de banque ou d'un chèque certifié.

A défaut du versement du prix, il sera fait application des dispositions de la promesse.

2 - Indemnité d'immobilisation

L'indemnité d'immobilisation sera égale à 10 % du montant de l'offre du candidat doit être effectué par celui-ci, à titre de garantie et de clause pénale, au comptant et en totalité, le jour de signature de la promesse de vente (quittance en sera donnée dans la promesse de vente).

3 – Frais à payer en sus du prix

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.

VI - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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, 2 rue du Tastet - 33000 Bordeaux.