Cahier des charges

Mise en vente de deux logements

Cahier des charges de la vente de deux biens communaux situés 1, rue Alsace-Lorraine à Rosporden

Dépôt des offres entre le mardi 20 juin 2023 et le vendredi 30 juin 2023 à 12h00

1- PREAMBULE

La commune de Rosporden a décidé de mettre en vente deux logements appartenant à son domaine privé.
Le présent cahier des charges expose les modalités de cession, précise la nature du bien, son origine, les modalités et les conditions dans lesquelles seront organisées la vente de gré à gré.

2- NOTE DE PRESENTATION

1-1 Description du bien

Année acquisition	Section cadastre	N° cadastre	Adresse	Superficie habitation	Superficie parcelle
1950	**AH**	**AH 246** **AH 246**	**1, rue Alsace-Lorraine**	**46 m²** **60 m²**	**638 m²**

Description : Centre-Ville - Ensemble immobilier comprenant 3 lots : le premier, mis à disposition actuellement de Santé au Travail en rez-de-chaussée moyennant un loyer, est non soumis à la vente
- le deuxième est un appartement de type 3 situé au 1er étage, comprenant une entrée, un salon, une cuisine, une salle de bain, un wc et deux chambres d'une superficie totale de 60 m2
- le troisième est un appartement de type 2 situé au 2ème étage comprenant une cuisine, une salle à manger, une salle de bains avec wc et une chambre d'une superficie totale de 46 m2.
L'accès se fait par une entrée indépendante commune aux deux appartements ; il n'y a pas d'ascenseur.

Seuls les lots 2 et 3 font l'objet d'une vente.

L'état du bâtiment est correct mais il est nécessaire de prévoir le changement des ouvertures.

Parquet et carrelage dans les appartements au premier et au deuxième étage. Chauffage radiateurs électriques.

DIAGNOSTICS ENERGETIQUES : Appartement T3 DPE F GES C
Appartement T2 DPE E GES B

Porche à l'entrée du bâtiment.

Les deux logements sont loués sous le régime du bail d'habitation.
Le locataire du T3 occupe le logement depuis le 1er juillet 1990 avec un loyer de 313.21 €uros
Le Locataire du T2 occupe le logement depuis le 1er octobre 2019 avec un loyer de 334.26 €uros

L'acquéreur se voit transférer ces baux de droit.
Ce bien est éligible au dispositif Denormandie dans l'ancien

Urbanisme : Le bien est situé 1, rue Alsace-Lorraine à Rosporden, en zone Uha1 au PLU. Les références cadastrales sont section AH 246.

1-2- Plan de situation

1-3- Mise à prix :

La mise à prix est de

LOT 1 (T2) : 37 000 € net vendeur Evaluation des Domaines en date du 28.06.2021

LOT 2 (T3) : 60 000 € net vendeur Evaluation des Domaines en date du 25.02.2021

2- PROCEDURE DE MISE EN VENTE

2-1 Modalités de retrait du dossier de mise en vente

- Sur le site internet de la commune : https://mairie-rosporden.bzh/votre-mairie/marche-publics/
- Publicités de mise en vente :
- Journal annonces légales de Ouest-France et Le Télégramme : avis au public de mise en vente,
- Affichage sur l'emplacement d'affichage administratif, de la Mairie de Rosporden
- Affichage sur l'emplacement d'affichage administratif, de la Mairie de Kernével

Une visite des appartements est conseillée et se fera sur prise de rendez-vous par mail (sk.compta@mairie-rosporden.fr) auprès du service Finances de la commune le 23 juin 2023 après-midi.
Les questions relatives au bien devront être adressées par écrit à Monsieur le Maire – 10 rue de Reims – 29 140 ROSPORDEN ou par mail à : sk.compta@mairie-rosporden.fr

2-2 Modalités de remise des dossiers de candidatures :

Le dossier de candidature (dont offre d'achat) devra comprendre les informations suivantes :

1- Informations sur le candidat :
- Eléments d'état civil ou extrait du RCS pour les sociétés
- Coordonnées complètes.

2- Données financières :
-Une offre d'acquisition écrite et formulée en euros TTC (net vendeur).
-Une attestation de financement ou d'accord de financement tant pour l'acquisition du bien que pour les frais engagés pour le projet projeté.

3- Données juridiques :
-La proposition du candidat prend forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité. L'offre doit être faite sans condition suspensive à l'exception de celles d'ordre public. Dans cette offre, le candidat agrée expressément le présent cahier des charges.

4- Informations relatives au projet :
-Le candidat devra obligatoirement préciser l'utilisation future du bien et une description du projet envisagé sur le bien (type de location, résidence principale…)

Dépôt des offres :

Toute personne intéressée pourra faire parvenir une offre d'acquisition écrite et formulée en euros TTC (prix net vendeur) à l'adresse suivante :

Monsieur le Maire 10 rue de Reims 29 140 ROSPORDEN

L'offre d'acquisition devra parvenir en mairie avant la date butoir du 30 juin 2023 **à 12h00.**

Elle sera envoyée par courrier recommandé avec accusé de réception ou remise à l'accueil de la mairie contre récépissé.
Le pli devra être cacheté sous enveloppe et il devra comporter la mention suivante :
« NE PAS OUVRIR - Offre acquisition des deux logements ou d'un seul – 1 rue Alsace-Lorraine »

L'offre d'achat peut être séparée.
Dans le cas où la commune ne recevrait pas d'offre dans le délai imparti, le délai de réponse serait automatiquement repoussé d'un mois.

2-3 Ouverture des offres d'acquisition

A l'issue de la période de mise en vente du bien, Monsieur le Maire en présence des membres de la commission des marchés publics, procèdera à l'ouverture des plis contenant les offres d'acquisition.

Monsieur le Maire et les membres de la Commission d'appel d'offre consigneront dans un procès-verbal :

- Le nom des candidats et le montant des offres d'acquisition reçues,

NB : Les offres reçues en delà de la date butoir ne pourront pas être prise en compte.

Critères de choix des candidats :

1- La solvabilité de l'acquéreur : il sera procédé à un examen détaillé des modalités de financement proposée au travers des informations fournies.
2- Le projet : Garant de l'offre de logements à l'année dans la commune, l'acheteur devra s'engager à acheter le bien pour l'occuper ou le louer à l'année, tout achat visant une location sur une plate-forme telle Airbnb sera refusé.
3- Le prix : Pour des projets similaires, le mieux-offrant sera retenu.
Si plusieurs offres sont identiques, il sera proposé aux candidats une négociation pour affiner leurs offres dans un délai de 15 jours après l'examen des premières offres.

Dans l'hypothèse où une ou plusieurs offres seraient illisibles ou rédigées de telle façon que le prix proposé ne pourrait être établi avec certitude, la collectivité se réserve la possibilité de la ou les déclarer irrecevables après vaine demande de régularisation.

A l'issue de la procédure de sélection, un procès-verbal sera établi.

2-4 Décision d'attribution du bien

La Commission des Marchés procèdera à l'instruction sur la base du classement des offres d'acquisition établi lors de l'ouverture des plis.

La vente fera l'objet d'une délibération en Conseil Municipal.

La Commune se réserve le droit de ne pas donner suite aux offres d'acquisition dans l'hypothèse où elles se révèleraient trop faibles au regard des prix habituellement pratiqués pour des biens comparables ou de retirer le bien de la vente à tout moment, sans que quiconque ayant fait une offre d'acquisition ou ayant manifesté l'intention de le faire puisse se prévaloir d'une quelconque indemnité à ce titre.

2-5 Jouissance du bien

Le transfert de propriété aura lieu le jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente.

3- CONDITIONS DE CESSION DU BIEN IMMOBILIER

La cession sera consentie sous les charges et conditions suivantes que le candidat retenu s'engage à accepter :

- De prendre les appartements mis en vente dans leur état actuel, sans que le candidat puisse exercer par la suite aucun recours ni répétition contre la commune pour quelque cause que ce soit,
- De supporter toutes les servitudes de quelque nature que ce soit pouvant grever les biens,
- De signer un compromis de vente avec la commune chez un Notaire désigné par la commune dans un délai de 1 mois à compter de la notification qui lui sera faite de la délibération du Conseil Municipal décidant de l'attribution du bien. La seule condition suspensive acceptée par la commune dans le cadre de ce compromis de vente est l'obtention d'un prêt bancaire.
- De signer le règlement de copropriété établi par le Notaire entre la Commune de Rosporden, propriétaire du rez-de-chaussée et actuellement loué à Santé au Travail et le/les propriétaire(s) des deux autres appartements.
- De signer l'acte authentique de vente dans un délai de trois mois à compter du jour de la signature du compromis de vente. L'acte de vente comportera une clause de complément de prix applicable en cas de mutation du bien, dans un délai de trois ans

(3) à compter du jour de la signature de l'acte de vente, dans son état physique initial ou dans son état juridique initial, pour un prix supérieur au prix d'acquisition. - De supporter l'intégralité des frais notariés.

- Le paiement devra être effectué en totalité le jour de la signature de l'acte authentique.

En cas de non-respect par le candidat retenu du délai de signature du compromis de vente ou du délai de signature de l'acte authentique de vente ou en cas de défaillance du candidat retenu pour quelque cause que ce soit (hors cas de force majeure) la commune se réserve le droit de retirer le bien de la vente ou de lui substituer le candidat suivant sur la liste approuvée par la Commission d'appel d'offre.

Ville de
Rosporden

CERTIFICAT D'URBANISME INFORMATIF
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Type de la demande : CUa	**Demande déposée le 08/06/2023**
Objet : Certificat d'urbanisme informatif	
Par :	COMMUNE DE ROSPORDEN-KERNÉVEL
Demeurant à :	10 de Reims 29140 ROSPORDEN-KERNEVEL
Représenté par :	Monsieur LOUSSOUARN Michel – Maire
Sur un terrain sis à :	1 Rue Alsace Lorraine 29140 ROSPORDEN

Référence dossier
N° CU 29241 23 00140

Parcelles : AH0246
Contenance : 638 m²

Le Maire,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 410-1, R 410-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en date du 03 janvier 2023, et notamment les dispositions applicables en secteur(s) **Uh** ;

Vu le Zonage des Eaux Pluviales approuvé en date du 03 janvier 2023 ;

Vu la demande de certificat d'urbanisme informatif, ayant pour objet d'indiquer les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété, la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain,

CERTIFIE

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Sont notamment applicables les articles L111-6 à L111-21, L111-23 à L111-25, R111-2, R111-4 et R111-20 à R111-27 du code de l'urbanisme (règlement national d'urbanisme).

Le terrain se situe en zone **Uha1** au PLU.

Les zones urbaines sont dites « **Uh** ». Peuvent être classés en zone urbaine « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». La zone Uh est consacrée à l'habitat mais peut accueillir selon les secteurs les commerces et activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics et d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire compatibles avec l'habitat.

- **Uha1** : secteur de forte densité correspondant au centre-ville de Rosporden.

Le terrain se situe dans le périmètre de centralité et de diversité commerciale du PLU (article L.151-16 du code de l'urbanisme) règlementant l'implantation de nouvelles activités commerciales.

Le bâtiment existant sur le terrain a été repéré au règlement graphique du PLU comme étant un élément du patrimoine protégé (article L.151-19 du code de l'urbanisme) et comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L.151-11 2° du code de l'urbanisme) sous conditions (cf. règlement écrit du PLU).

Le terrain est longé par un circuit de liaison douce à créer (article L.151-38 du code de l'urbanisme)

La parcelle est située dans le zonage des opérations de revitalisation de territoire en lien avec le projet « Petites villes de demain ».

DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) au bénéfice de la Commune de Rosporden-Kernével, par délibération du conseil municipal en date du 03/01/2023. (Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée). ***SANCTION** : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.*

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

TYPE	NOM	COMMENTAIRES
AC4	Site Patrimonial Remarquable	(Ex- ZPPAU) transformé en SPR par la loi LCAP le 8/07/2016
T7	Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement	articles R.244-1 ET D.244-1 à D.244-4 du Code de l'aviation civile

TAXES ET PARTICIPATIONS

Par délibération du conseil communautaire en date du 21/12/2017, Concarneau Cornouaille Agglomération a institué la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif.

Les contributions suivantes seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable :

Taxe d'Aménagement Communale	Taux = 3.0 %
Taxe d'Aménagement Départementale	Taux = 1.5 %
Redevance Archéologique Préventive	Taux = 0.4 %

Les contributions ci-dessous pourront être prescrites par un permis, tacite ou explicite, de construire ou d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable ou par un permis d'aménager, sous la forme de la taxe forfaitaire définie par le c) de l'article L. 332-12 :

- Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :
- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme)
- Equipement propre (art. L.332-15 du code urbanisme) en cas d'extension ou de renforcement du réseau d'eau ou d'électricité.

- Participations préalablement instaurées par délibération :
- Participation du constructeur en ZAC (article L. 332-11 du code de l'urbanisme).

FORMALITES ADMINISTRATIVES ET ACCORDS NECESSAIRES

Tout projet de construction ou d'aménagement sera soumis à l'avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine ou à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France. Il sera prêté une attention particulière à l'implantation proposée, aux matériaux utilisés ainsi qu'à la volumétrie et à l'aspect architectural.

Le bâtiment situé sur la parcelle étant caractérisé en tant que « bâti intéressant » au PLU, il constitue à ce titre un élément bâti à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Tout projet sera soumis à permis de construire, à permis de démolir ou à déclaration préalable.

OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES

Les dispositions mentionnées dans le présent cadre qui ne sont relatives ni aux dispositions d'urbanisme, ni au régime des taxes et participations d'urbanisme, ni aux limitations administratives au droit de propriété ne peuvent se prévaloir du délai de dix-huit mois mentionné à l'article L410-1 du code de l'urbanisme.

Le terrain concerné par le présent certificat d'urbanisme est domicilié à l'adresse suivante : **1 Rue Alsace Lorraine, à ROSPORDEN (29140).**

La Ville de Rosporden n'a pas effectué de recherche en vue de déterminer la présence de termites ou de plomb dans ce secteur ; et ne délivre pas de « certificat d'hygiène et de salubrité ».

Le ou les terrains sont situés en zone de sismicité faible (zone II pour le Finistère). Aussi, toute construction devra respecter les règles constructives correspondantes aux projets concernés.

La commune est concernée par la zone 3 à potentiel radon significatif définie en fonction des flux d'exhalation du radon des sols (arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français).

La commune est pour partie concernée par le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux repéré sur l'atlas départemental et consultable sur le site internet de la Préfecture du Finistère. Au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, toute nouvelle construction doit respecter les dispositions constructives en vigueur. Toutes dispositions préventives seront prises pour prévenir les désordres. Des renseignements peuvent être obtenus sur le site internet www.argiles.fr.

La commune est identifiée comme foyer de risque d'exposition aux mérules (arrêté préfectoral n° 2019253-002 du 10 septembre 2019).

La ou les parcelles ne sont pas concernées par un plan de risques naturels et/ou technologiques.

ROSPORDEN, Le 9 juin 2023

Pour le Maire, Denis MAO,
Adjoint délégué en charge de l'urbanisme,

MAIRIE DE ROSPORDEN (Finistère)

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Effets du certificat d'urbanisme : Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas de valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.
Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. En effet si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou du nouveau régime de taxes et participations, ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date, ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.
L'accord sur le caractère réalisable de l'opération porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics.
Délais et voies de recours :
Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de la notification dudit certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le préfet. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).
Par ailleurs, si l'autorité compétente estime le certificat d'urbanisme entaché d'illégalité, elle peut le retirer dans les quatre mois suivants la signature du certificat d'urbanisme. Elle est tenue au préalable d'en informer le titulaire dudit certificat et de lui permettre de répondre à ses observations.
Droit des tiers : La présente décision est notifiée **sans préjudice du droit des tiers** (*notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement…*), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.
Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Au plus tard 2 mois avant la fin du délai de validité du certificat, vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

Extrait du règlement graphique du plan local d'urbanisme de Rosporden-Kernével, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 03 janvier 2023.

Zone urbaine

Uha1 : secteur de forte densité correspondant au centre-ville de Rosporden,

Prescriptions

Périmètre de diversité commerciale

Les voies de circulation à conserver ou à créer au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme

Liaison douce à créer

Eléments bâtis à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (soumis à permis de démolir ou à déclaration préalable)

Bâti intéressant