

République Française

Département de l'Aube



**DELIBERATION
CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 16 JUILLET 2024

Nombre de Membres

Membres en exercice	Présents	Votants
22	18	18 +4

Date de convocation
11 juillet 2024

Date d'affichage
11 juillet 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le seize juillet à dix-huit heures trente minutes, le conseil municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en conseil municipal dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de **Nicolas MENNETRIER**, maire.

Présents : Robert **BESANÇON**, Marie-Laure **HRVOJ**, Pascal **GENET**, Laurence **FOURNIER**, Marcel **CHRISTEL**, Géraldine **PÉRÉE**, Liliane **VOYARD**, Denis **PHILIPPE**, Valérie **PELLERIN**, Annie **SALAMI**, Laurent **JÉROME**, Urbain **VELUT**, Véronique **STOLTZ**, Sophie **MENZIN**, Bruno **LÉOTIER**, Julien **SEYSSEL** et Monique **SIMON**.

Représentées : Christine **ROBILLARD** représentée par Julien **SEYSSEL**, Jean-Yves **BRUNEAU** représenté par Marie-Laure **HRVOJ**, Anne-Josèphe **CHARLOT** représentée par Valérie **PELLERIN**, Vincent **BLANCHOT** représenté par Robert **BESANÇON**.

Julien SEYSSEL a été nommé secrétaire de séance.
Stéphanie KUSTERMAN, DGS, est désignée secrétaire auxiliaire.

Objet : Vente de la « Maison pour Tous »

N° de délibération : 20240744

Monsieur le maire expose :

Par délibération dans sa séance du 21 février 2023, le conseil a

- accepté le principe de la mise en vente la « Maison pour tous »
- chargé le maire de réaliser un nouveau bornage
- chargé le maire de demander une nouvelle estimation par le service des domaines.
- Chargé le maire d'établir le cahier des charges de l'aliénation.
- Chargé le maire, le moment venu de déplacer les équipements qui se trouvent actuellement rattaché à l'immeuble.

Le bornage ayant été réalisé, une nouvelle estimation a été effectuée par le service des domaines qui définit la valeur du bien à 370 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 % soit de 333 000 à 407 000 €.

Les cabinets immobiliers quant à eux portent la valeur du bien entre 170 000 et 250 000 €.

Un cahier des charges a été établi par les services municipaux et validé par le notaire de la commune Me Grammatico en date du 23 juin.

Ainsi, il est proposé aujourd'hui au conseil de mettre en vente la « maison pour tous » au plus offrant sur la base de ce cahier des charges et en fixant un montant minimum de 300 000 €.

Ce montant est un compromis entre le montant fixé par le service des domaines et le montant des estimations établies par les cabinets immobiliers.

Il est précisé que, les équipements à déplacer (organe de commande de l'éclairage public, vidéoprotection...) sont toujours présents mais que les différentes demandes ont été réalisées.

Le conseil, entendu cet exposé et après en avoir délibéré :

ACCEPTÉ la mise en vente de la maison pour tous sise 2 rue du Général de Gaulle – 10180 SAINT-LYE - parcelle de 418 m² cadastrée AK 414.

ADOPTÉ le cahier des charges annexé à la présente délibération

FIXÉ le montant minimum de la vente à 300 000 € TTC.

CHARGE le maire de déplacer les équipements qui se trouvent actuellement attachés à l'immeuble.

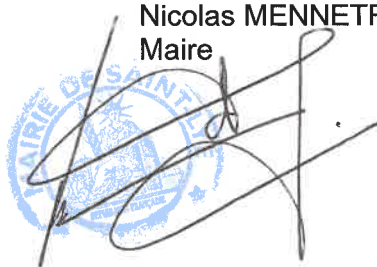
<i>Conseillers présents</i>	<i>Suffrages exprimés</i>	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>	<i>Non participants</i>
18	22	22	0	0	0

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.
Pour extrait conforme

Julien SEYSSEL
Secrétaire



Nicolas MENNETRIER
Maire





CAHIER DES CHARGES

VENTE DE L'IMMEUBLE COMMUNAL « La Maison Pour Tous » 2 rue du Général de Gaulle

Date et heure limites de réception des offres :

Le 15 octobre 2024 à 16h00

Commune de Saint-Lyé
4 avenue de la Gare
10180 SAINT-LYE

SOMMAIRE

1 – Bien mis en vente	2
1.1 – Désignation du bien	2
1.2 – Situation locative.....	3
2 – Urbanisme / PLU	3
2. – Règles d’urbanisme applicables (PLU).....	3
2.3 – Destination de l’immeuble.....	3
3 – Diagnostics.....	3
4 – Modalités de la vente.....	3
4.1 – Prix.....	3
4.1 – Calendrier de la procédure	3
4.2 – Consultation du dossier	4
4.3 – Visites	4
4.4 – Les candidats.....	5
4.5 – Présentation des offres	6
4.6 – Garanties	7
5 – Jugement des offres	7
6 – Interruption de la procédure	8
7 – Caution bancaire	8
8 – Paiement du prix	9
9 – Documents annexes.....	9
8.1 – Règlement de la zone UCa du PLU actuellement en vigueur	9
8.2 – Extrait du plan de zonage	9
8.4 – Extrait graphique du périmètre soumis à consultation des architectes des bâtiments de France	9
8.8 – Diagnostics	9
8.9 – Plans.....	9

1 – Bien mis en vente

1.1 – Désignation du bien

Dans le centre-ville de SAINT-LYE (10180), 2 rue du Général de Gaulle.

Sur une parcelle de 418 m² cadastrée AK 414.

Un bâtiment à usage de bureau et de logement, ainsi que son lieu de stockage d'une surface de 72 m².

Construction de 1900, constituée d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et d'1 étage.

Surface utile totale de 421 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

2. – Règles d'urbanisme applicables (PLU)

Le bien est situé en zone UCa du plan local d'urbanisme approuvé le 30 janvier 2023. Cette zone correspond au bâti principalement destiné à l'habitation dans un secteur qui vise à préserver les caractéristiques urbanistiques et architecturales du tissu bâti « ancien ».

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.

2.3 – 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 et 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 18 avril 2024, ont estimé la valeur vénale du bien à 370 000 €.

4.1 – Calendrier de la procédure

Date d'ouverture de la consultation : **22 juillet 2024.**

Visites : entre le **1er septembre 2024 et le 15 septembre 2024.**

Date limite pour les questions : **15 septembre 2024**.

Date limite de réception des offres : **15 octobre 2024** à 12h00.

Date limite de sélection de l'acquéreur par la commission : 30 octobre 2024.

Date du conseil municipal validant le choix de l'acquéreur : à venir

Date limite de signature du compromis de vente : **31 décembre 2024**.

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 2025

Date limite de réitération de l'acte authentique : **1^{er} mars 2025** (3 mois maximum après compromis de vente).

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@saint-lye.fr

Les réponses aux éventuelles questions seront envoyées à l'ensemble des candidats au plus tard le 30 septembre 2024. Les candidats et leurs conseils s'engagent à ne communiquer à quiconque les informations ou documentation dont ils ont connaissance et qui concernent la présente vente.

4.3 – Visites

Les visites du site peuvent être organisées en contactant la ville de Saint-Lye. 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 établir 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.
- Copie de la carte nationale d'identité 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 ;
- 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 **15 octobre 2024 à 12h00**, par courrier, ou directement en mairie, sous pli cacheté à :

M. le maire de Saint-Lye, 4 avenue de la Gare – 10180 SAINT-LYE.

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

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

- Du lundi au vendredi de 9h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 -

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 à 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...).
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 à 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'à 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 et intérêt du projet pour la ville de Saint-Lyé. Il est à noter que les projets ayant une forte vocation culturelle et / ou économique profitant à la ville de Saint-Lyé feront l'objet d'une attention particulière ;

2. Proposition de prix ;
3. Garanties financières ;
4. Clauses suspensives.

La commission patrimoine élargie à l'ensemble des conseillers intéressés 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-Lyé 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-Lyé 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 UCa du PLU actuellement en vigueur

8.2 – Extrait du plan de zonage

8.4 – Extrait graphique du périmètre soumis à consultation des architectes des bâtiments de France

8.8 – Diagnostics

8.9 – Plans