



**MISE EN VENTE D'UN IMMEUBLE A USAGE D'HABITATION**  
**202 CHEMIN DES PIERRONS**

**CAHIER DES CHARGES**

**Offre à remettre par lettre recommandée avec accusé de réception ou déposée contre récépissé à :**

**Commune du Plan de la Tour**

**Service Foncier**

**Hôtel de Ville, Place Foch, 83120 LE PLAN DE LA TOUR**

**Tél. : 04 94 55 07 59 – Courriel : [foncier@plandelatour.net](mailto:foncier@plandelatour.net)**

**Visite collective sur site : Jeudi 2 avril 2020 à 9h00 sur place**

MAIRIE



LE PLAN DE LA TOUR

## **CAHIER DES CHARGES POUR LA MISE EN VENTE D'UN IMMEUBLE A USAGE D'HABITATION SIS 202 CHEMIN DES PIERRONS**

La présente cession d'immeuble est soumise à l'article L.2241-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cadre, le conseil municipal délibère sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune.

Par délibération n°2019.07.30.04 en date du 30/07/2019, le conseil municipal a décidé d'accepter la donation faite par Monsieur et Madame Gérard ABBE d'un immeuble à usage d'habitation sis 202 chemin des Pierrons, cadastré section A n°132, 133 et 1520.

Le don a été accepté pour être vendu par la commune. Le résultat de la vente sera reversé au CCAS du Plan de la Tour, conformément à la demande du donateur.

L'acte de donation a été signé le 28 novembre 2019 pardevant Maître Jean-Baptiste TROADEC, Notaire à Saint-Tropez (Var).

Un accord exprès préalable du donateur a été signé le 23/01/2020 autorisant la mise en vente dudit bien avec une mise à prix à la libre appréciation de la commune.

Par délibération n°2020.02.15.14 en date du 15/02/2020, le conseil municipal a décidé d'organiser un appel à candidatures en vue de vendre ledit bien communal selon les modalités et critères définis dans le présent cahier des charges.

Les communes n'ont pas d'obligation de mise en concurrence préalablement à la cession amiable de biens relevant de leur domaine privé. Toutefois, la commune du Plan de la Tour souhaite ouvrir largement la vente dudit bien en procédant à un appel ouvert à candidatures.

Le présent cahier des charges a pour objet de préciser les modalités de la consultation, d'identifier le bien immobilier concerné et de fournir les informations s'y rapportant.

La présente consultation n'engage en aucune manière la commune à signer un acte authentique ou une promesse de vente, dès lors qu'elle estimerait que les offres reçues ne seraient pas satisfaisantes pour quelque raison que ce soit et sans avoir à s'en justifier particulièrement.

# CONDITIONS GENERALES : OBJET ET MODALITES DE LA CONSULTATION

## 1. Identification du Vendeur

Commune du Plan de la Tour, personne morale de droit public  
Située dans le département du Var,  
Hôtel de Ville, Place Foch, 83120 LE PLAN DE LA TOUR  
Immatriculée au SIREN sous le numéro 218300945.  
[www.leplandelatour.net](http://www.leplandelatour.net)

## 2. Objet de la consultation

La consultation est basée sur le présent cahier des charges et les différents documents afférents, en vue de recueillir des offres dans le cadre de la mise en vente à l'amiable d'un bien immobilier, appartenant à la commune du Plan de la Tour, présenté ci-après.

Cette consultation est organisée et suivie par le Service Foncier de la Commune du Plan de la Tour :

Commune du Plan de la Tour  
Service Foncier  
Hôtel de Ville, Place Foch  
83120 LE PLAN DE LA TOUR

Affaire suivie par : Mme Emily STEFANIK, Tél. : 04 94 55 07 59, Courriel : [foncier@plandelatour.net](mailto:foncier@plandelatour.net)

Le présent cahier des charges est également consultable sur le site Internet de la commune : [www.leplandelatour.net](http://www.leplandelatour.net)

En cas d'accord, une délibération du conseil municipal autorisera la cession et un acte authentique constatant la vente de l'immeuble sera rédigé, aux frais de l'acquéreur, par l'Office notarial « B&t Notaires » dont le siège social est à SAINT-TROPEZ (Var), 3 avenue Paul Roussel.

## 3. Modalités de la consultation

Une publicité sera effectuée par voie d'affichage aux endroits suivants :

- sur l'immeuble concerné,
- sur le panneau d'informations municipales de la mairie,
- sur le site Internet de la commune.

Un avis sera également publié dans la presse locale (Var matin).

## 4. Mise à prix

La valeur vénale du bien est estimée à 32 500 € suivant l'avis du Domaine en date du 06/12/2019. Compte-tenu des estimations effectuées par deux agences immobilières de la commune, la mise à prix du bien est fixée à **55 000,00 euros, prix net vendeur**.

## 5. Présentation des candidatures

Les offres de prix devront comporter les documents suivants :

- La lettre de candidature jointe au présent cahier des charges, dûment complétée et signée, dont la partie « Promesse d'achat » vaut proposition de prix et acte d'engagement. Cette offre de prix sera formulée en euros et en langue française. Elle prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir le bien, dans sa totalité, au profit exclusif du candidat ;
- Le présent cahier des charges daté et signé ;
- Si le candidat entend financer tout ou partie de son acquisition par un prêt, il devra alors préciser :
  - o les références de l'établissement prêteur,
  - o le montant du ou des prêts souscrits.

Dans cette hypothèse, le candidat 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 ou une lettre d'accord de son établissement bancaire.

Pour le cas où l'acquéreur 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.

Le non-respect de ces formalités entraînera l'annulation de l'offre d'achat.

La lettre de candidature contenant l'offre devra être signée par le candidat, personne physique, ou pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (document justificatif à l'appui).

L'offre engage l'acquéreur, qui s'oblige par la remise de son offre, si celle-ci était retenue, à signer l'acte de vente dans les délais prévus par le présent cahier des charges.

Il est demandé aux candidats de ne remettre aucun paiement au moment de la candidature.

## 6. Visite du bien

Une visite collective du bien est prévue à la date suivante :

- **Jeudi 2 avril 2020 à 9h00, sur place.**

Les candidats devront s'inscrire préalablement auprès du Service foncier, par courriel.

Si le nombre de candidats est trop important, une deuxième visite du bien sera organisée.

## 7. Modalités de remise des candidatures

Les plis seront transmis **soit** par voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception, **soit** remis directement contre récépissé, sous pli cacheté avec les mentions suivantes :

**Candidature à l'acquisition de la maison des Pierrons**

**« NE PAS OUVRIR »**

Mairie du Plan de la Tour  
Service Foncier  
Place Foch  
83120 LE PLAN DE LA TOUR

Le pli devra contenir une enveloppe intérieure cachetée au nom du candidat avec l'ensemble des documents sollicités à l'article 5 du présent cahier des charges.

Les horaires d'ouverture de la mairie sont les suivantes : du lundi au vendredi, de 8h00 à 12h00 et de 15h30 à 17h30.

La date limite de remise des candidatures est le **Jeudi 30 avril 2020 à 12h00**.

Les plis qui parviendraient sous enveloppe non cachetée ou après la date et l'heure fixées ci-dessus (sauf en cas de prorogation) ne seront pas retenus. Pour les envois postaux, il est précisé que seule la date de réception des plis est retenue (le cachet de La Poste ne fait pas foi).

## **8. Délai de validité des offres**

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée. Une lettre de la mairie, envoyée avec accusé de réception, informera les candidats de la suite donnée à leur offre.

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 jugeraient nécessaires 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.

## **9. Choix et information des candidats**

Les offres seront examinées en commission Travaux/Urbanisme selon les critères suivants :

- le prix proposé,
- la capacité financière du candidat (modalités prévisionnelles de financement).

Le prix ne saurait être inférieur au prix de mise à prix fixé par la commune.

Le choix s'orientera prioritairement vers la proposition financière la plus avantageuse et pouvant aboutir à la réalisation de la vente dans les meilleurs délais. Les offres, enregistrées par ordre d'arrivée, seront classées suivant les critères précités.

En cas d'égalité, la vente sera attribuée à l'offre réceptionnée en premier.

Le choix de la commission fera l'objet d'une lettre, transmise en recommandé avec accusé de réception, auprès des candidats, dans les 15 jours suivant la tenue de cette commission.

L'acceptation de la vente devra nécessairement faire l'objet d'une délibération en conseil municipal, qui sera notifiée au candidat retenu.

Dans le cas où le candidat retirerait son offre après validation de la cession à son égard par le conseil municipal, le candidat placé en 2<sup>ème</sup> position aura le bénéfice de la vente. En cas d'égalité, la vente sera attribuée à l'offre réceptionnée en premier. L'acceptation de la vente devra faire l'objet d'une nouvelle délibération en conseil municipal.

Le désistement du candidat devra être signifié par courrier en recommandé avec accusé de réception dans un délai de 30 jours après la notification de la délibération du conseil municipal attribuant la cession du bien.

La commune se réserve le droit d'interrompre à tout moment le processus de vente 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.

La commune n'aura pas à justifier sa décision étant observé qu'elle est juridiquement autorisée à vendre de gré à gré.

## **10. Mode de règlement du prix d'acquisition**

Le prix d'acquisition sera acquitté le jour de la signature de l'acte de vente, suivant les conditions prévues à l'acte constatant le transfert de propriété, au notaire chargé de la rédaction de l'acte, qui le transmettra après signature au receveur municipal de la Commune du Plan de la Tour.

Le candidat retenu sera tenu de payer en sus du prix principal et ce conformément à l'article 1593 du code civil « les frais d'actes et autres accessoires à la vente ».

A défaut de paiement du prix ou d'exécution des autres charges et conditions de la vente, la commune du Plan de la Tour aura 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 lois et règlements en vigueur.

## **11. Conditions générales de l'acquisition**

### **▪ Notaire :**

L'acte authentique constatant la vente de l'immeuble sera rédigé, aux frais de l'acquéreur, par l'Office notarial « B&t Notaires » dont le siège social est à SAINT-TROPEZ (Var), 3 avenue Paul Roussel.

### **▪ Transfert de propriété :**

Le transfert de propriété sera effectif le jour de la signature de l'acte authentique constatant la vente. L'acquéreur prendra la possession réelle et effective de l'immeuble dans les conditions définies par l'acte translatif de propriété.

### **▪ Absence de garantie :**

L'acquéreur prendra le bien dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour cause de dégradation, mauvais état des lieux. La vente est faite sans autre garantie de la part de la commune que la garantie d'éviction.

Tout candidat s'engage, du fait même de son offre, à n'élever, s'il devient attributaire, aucune réclamation relative à la nature et à la qualité du bien vendu notamment l'état du sol et du sous-sol. Il est ici précisé qu'aucun diagnostic de l'état du sol et du sous-sol ne sera fourni par la commune. Le bien sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

### **▪ Servitudes :**

L'acquéreur supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe.

### **▪ Impôts :**

L'acquéreur fera son affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, des impôts et contributions de toute nature auxquels le bien est et pourra être assujéti.

- **Frais :**

L'ensemble des frais, droits et émoluments relatifs à l'acte de vente, notamment les droits de mutation, ainsi que toutes les charges liées au financement de l'acquisition, seront à la charge exclusive de l'acquéreur retenu, en sus du prix de vente.

- **Délais de réalisation/Clause résolutoire :**

L'acte authentique de vente devra être signé dans un délai de 3 mois à compter du rendu exécutoire de la délibération du conseil municipal désignant l'acquéreur et autorisant Madame le Maire à vendre le bien.

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, la commune sera libérée de son engagement et pourra poursuivre une nouvelle procédure de cession du bien.

- **Condition suspensive**

Dans sa promesse d'achat, le candidat peut solliciter comme unique condition suspensive l'obtention du prêt éventuellement nécessaire à l'acquisition.

L'acquéreur devra justifier du dépôt de la demande de prêt dans les 10 jours suivant la notification qui lui aura été faite que son offre a été retenue.

## IDENTIFICATION DU BIEN IMMOBILIER COMMUNAL

### 1. Désignation du bien

L'immeuble à vendre est une maison en mauvais état, avec une terrasse et une ruine, située au PLAN DE LA TOUR (83120), Hameau des Pierrons, 202 chemin des Pierrons,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	132	Hameau des Pierrons	00 ha 00 a 52 ca
A	133	Hameau des Pierrons	00 ha 00 a 06 ca
A	1520	Hameau des Pierrons	00 ha 00 a 09 ca

Soit une surface totale : 00 ha 00 a 67 ca (67 m<sup>2</sup>).

Le hameau des Pierrons est situé au nord de la commune du Plan de la Tour, en direction de Vidauban, à environ 7 km du village et des commerces.

La maison est située au cœur du hameau, avec un accès depuis le pater commun. L'ensemble est vétuste et nécessitera d'importants travaux de restauration, voire de construction.

La maison est sur 2 niveaux pour la partie principale (parcelle A132), avec une terrasse (parcelle A133) et une remise et/ou grenier (parcelle A1520). La façade principale est plein Sud avec un dégagement visuel agréable. Le mur au Nord est aveugle (sans ouvertures).

La maison en RDC+1 est mitoyenne sur 2 côtés, comprend 2 pièces par niveau et une salle de bains avec sanitaire à l'étage.

La maison est libre de toute occupation.

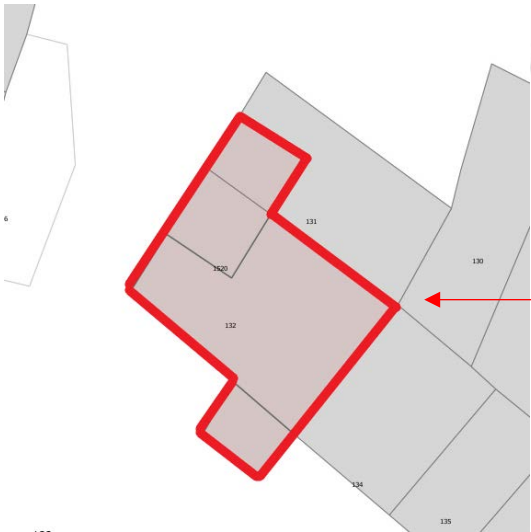
Un arrêté de péril imminent en date du 05/02/2019 frappait ledit bien avec les mesures à prendre pour garantir la sécurité publique.

Une entreprise a réalisé les travaux de mise en sécurité du plancher plafond avec la mise en place sur calage bois de 15 étais métalliques tubulaires (9 dans le séjour et 6 dans la chambre) pour renforcement et étaielement provisoire.

Suite à la réalisation de ces travaux, un arrêté de mainlevée de péril a été signé par Madame le Maire en date du 17/07/2019.



Plan de situation :



Photos depuis l'extérieur :



## 2. Dispositions d'urbanisme (cf. certificat d'urbanisme en annexe)

Un certificat d'urbanisme (N° CU 083 094 19 J0179) a été délivré le 22/11/2019 par la commune du Plan de la Tour pour la signature de l'acte de donation évoqué plus haut.

Le terrain est situé en :

- Zone de défrichement : non concerné
- Zone PPRIF : En3 : risque faible à modéré
- PPRI Inondation : non concerné
- PPRI Ruissellement : non concerné
- Zone et coefficient d'emprise au sol :
  - o Zone PLU : UAh
  - o CES : non réglementé
- Lotissement : non
- Programme d'aménagement : non

La parcelle se situant en zone UAh du Plan Local d'Urbanisme en vigueur est concernée par un droit de préemption renforcé au bénéfice de la commune. Un extrait du plan de zonage et du règlement du PLU approuvé sont annexés au présent cahier des charges.

La situation des équipements est la suivante :

- Eau potable : Desservi      Capacité : Bonne
- Eaux usées : Desservi      Capacité : Bonne
- Electricité : Desservi      Capacité : Bonne
- Voirie : Desservi      Capacité : Bonne



### 3. Situation du bien

Le bien est libre de toute occupation ou location.

### 4. Servitudes

La commune précise, qu'à sa connaissance, le bien vendu n'est grevé d'aucune servitude autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

### 5. Diagnostics techniques obligatoires

L'ensemble des diagnostics techniques obligatoires pour la vente dudit bien (plomb, amiante, termites, gaz, risques, performance énergétique, électricité, assainissement, mûrures) seront remis aux candidats lors de la visite collective du bien.

### 6. Etat des risques naturels et technologiques

La fiche communale d'information risques et sols aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité et pollution des sols est annexée au présent cahier des charges.

La Commune est concernée par :

- PPRIF Incendies de forêt
- PPRI Inondation (Préconil)
- Zone de sismicité : Zone 2 faible
- Aléa retrait-gonflement des argiles : aléa faible.

### 7. Origine de propriété

La commune du Plan de la Tour est propriétaire du bien suite à une donation faite par Monsieur Gérard ABBE et Madame Martine PANTACCHINI-ALUNNI. L'acte de donation a été signé le 28 novembre 2019 pardevant Maître Jean-Baptiste TROADEC, Notaire à Saint-Tropez (Var). Ledit acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de Draguignan, 1<sup>er</sup> bureau.

### 8. Contestation

Pour toutes contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation du présent cahier des charges, seul est compétent le tribunal administratif de Toulon.

Le présent cahier des charges a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 15/02/2020.

Fait au PLAN DE LA TOUR, le - 6 MARS 2020



Le Maire,

Florence LANLIARD

Date et signature de l'acquéreur :