

**VENTE D'UN IMMEUBLE DU DOMAINE PRIVE DEPARTEMENTAL
Situé à MONTARGIS (Loiret), 61 RUE DU GENERAL LECLERC**

**Cahier des charges en vue de la cession amiable
Modalités de la consultation et conditions de présentation des offres d'achat**



Façade côté rue



Façade côté cour

SOMMAIRE

Département du Loiret
45945 Orléans
Tél. 02 38 25 45 45 - loiret@loiret.fr
www.loiret.fr

ARTICLE 1^{ER} – PREAMBULE

ARTICLE 2 – DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

- 2.1 – Situation
- 2.2 – Composition

ARTICLE 3 – URBANISME

- 3.1 – Réglementation d'urbanisme applicable
- 3.2 – Droit de Préemption

ARTICLE 4 – DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

ARTICLE 5 – MISE A PRIX

ARTICLE 6 – CONDITIONS PARTICULIERES

- 6.1 – Conditions suspensives
- 6.2 – Occupation
- 6.3 – Pacte de préférence
- 6.4 – Garantie
- 6.5 – Assurances
- 6.6 – Impôt foncier
- 6.7 – Servitudes

ARTICLE 7 – ORIGINE DE PROPRIETE

ARTICLE 8 – PROCEDURE DE MISE EN VENTE

- 8.1 – Publicité
- 8.2 – Mandats de vente
- 8.3 – Visites
- 8.4 – Renseignements/Interlocuteurs

ARTICLE 9 – CONTENU DU DOSSIER D'OFFRE

- 9.1 – Forme de l'offre
- 9.2 – Contenu de l'offre

ARTICLE 10 – ACCEPTATION DES OFFRES

- 10.1 – Réception des offres
- 10.2 – Analyse des offres
- 10.3 - Précisions

ARTICLE 11 – REGULARISATION DE LA PROMESSE DE VENTE PUIS DE L'ACTE DE VENTE

ANNEXES

ARTICLE 1^{ER} – PREAMBULE

Par délibération de la Commission Permanente du Conseil Départemental du Loiret n° A 03 en date du 14 octobre 2016, il a été décidé la mise en vente de l'immeuble vacant situé à Montargis (45200), 61 avenue du Général Leclerc.

Cet immeuble a abrité l'association AIDAPHI jusqu'en avril 2016 ; Il ne présente plus d'intérêt pour un projet ou un équipement départemental.

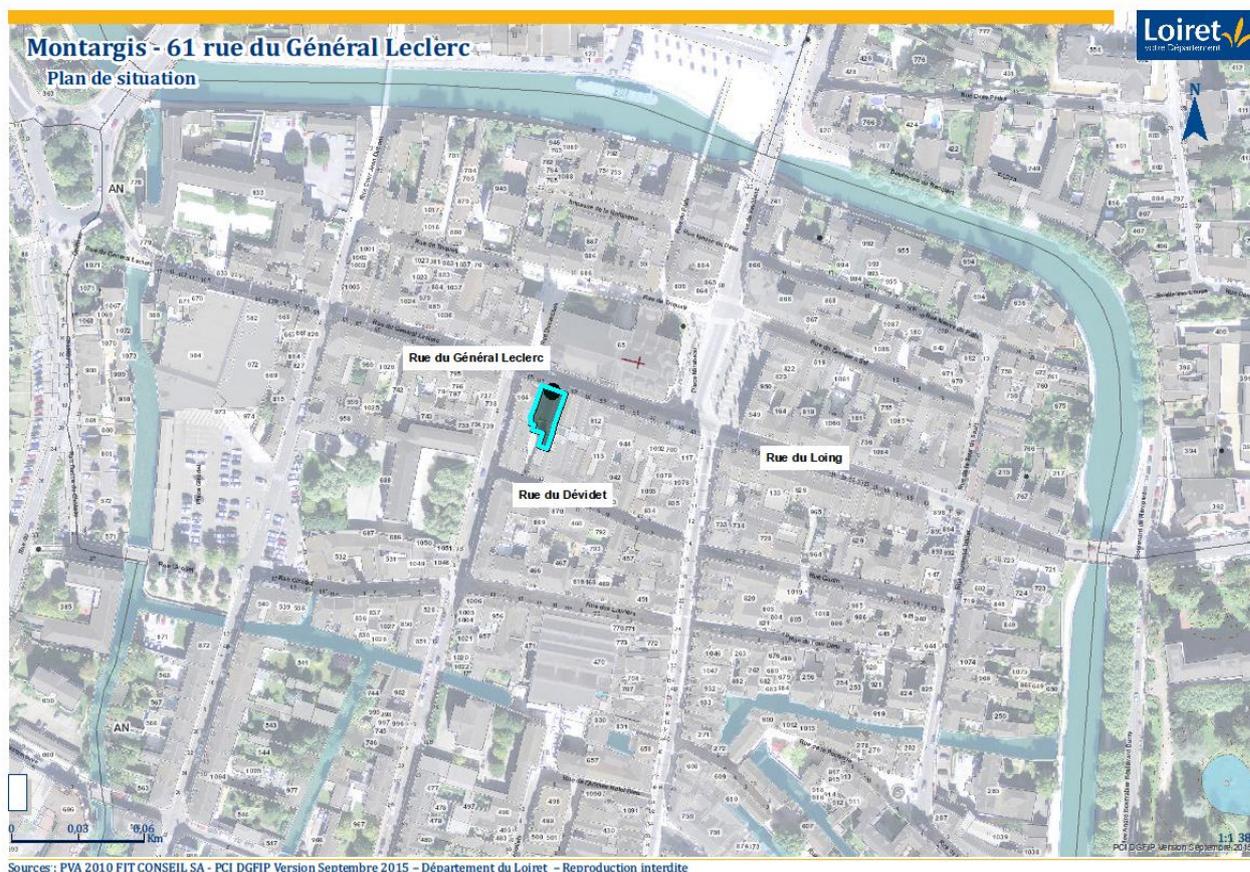
Le présent document fixe les modalités de la consultation et les conditions particulières de la vente.

ARTICLE 2 – DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

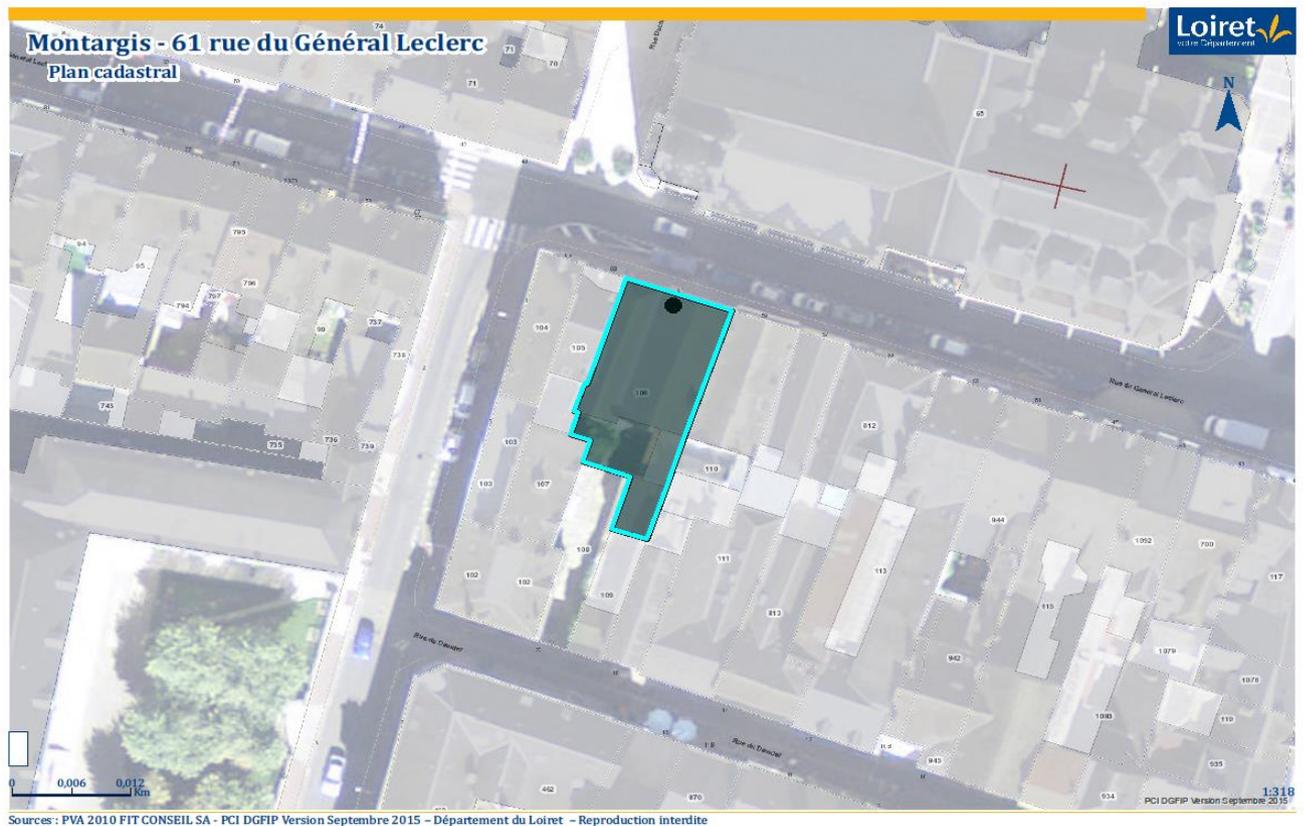
2.1 – Situation

C'est une maison de ville, de type « hôtel particulier » édifié probablement au XVI^{ème} siècle, de 401,76 m² de surface habitable. L'ensemble immobilier est composé de deux bâtiments réunis, implantés au 61 rue du Général Leclerc à MONTARGIS (Loiret), construit sur la parcelle cadastrée section AN n° 106 de 255 m². Une remise avec grenier au-dessus ouvrant sur une cour commune cadastrée section AN n° 108 pour 86 ca lieudit « rue des Dévidet.

Plan de situation



Plan parcellaire



2.2 – Composition

Deux bâtiments réunis en un seul :

- Porte d'entrée au 61 rue du Général Leclerc à Montargis (Loiret)
- Accès côté cour commune rue du Dévidet.

Bâtiment principal :

Edifié sur cave, bâtiment construit en pierres, couvert en ardoises.

Cave : sous toute la maison comprenant une chaudière à gaz et un puits.

Rez-de-chaussée :

Un couloir central,

- . A gauche du couloir : une pièce ouverte avec cheminée,
- . A droite du couloir : une pièce fermée avec cheminée en marbre,

Au fond du couloir, un espace type « hall » dessert :

- . A gauche, une cuisine aménagée et des sanitaires,
- . A droite, une pièce,
- . Au milieu : un escalier en bois avec rampe en fer forgé qui dessert le 1^{er} étage,
- . Au milieu : un escalier fermé qui dessert le sous-sol
- . Au milieu : une porte qui donne sur l'extérieur côté cour et garage.

Département du Loiret
45945 Orléans
Tél. 02 38 25 45 45 - loiret@loiret.fr
www.loiret.fr

Les radiateurs sont en fonte et les huisseries côté rue sont en double vitrage.

1^{er} Etage :

- . A droite : une grande pièce avec rosace au plafond, radiateur en fonte sculpté, cheminée en marbre, deux placards,
- . A droite, au milieu : une salle d'eau,
- . A droite au fond donnant sur la rue du Général Leclerc : une grande pièce avec rosace au plafond, radiateur en fonte sculpté, cheminée en marbre, deux placards,
- . . A gauche : 3 pièces dont une sans fenêtre et une grande pièce donnant rue du Général Leclerc.

Les radiateurs sont en fonte et les huisseries côté rue sont en double vitrage.

2nd étage :

Combles aménagés en partie

- . Côté rue : deux pièces avec fenêtres
- . Côté cour : deux fenêtres de toit récentes, combles à aménager

Ce bâtiment présente une surface de plancher totale de 437,80 m², hors cave, et selon les dispositions de la Loi Carrez, une surface habitable de 401,76 m².

Remise :

Attenant à la cuisine donnant sur la cour intérieure cadastrée section AN n° 108. Façade en briques et en torchis d'une superficie de 27 m² avec fenêtre et porte de garage. Un grenier au-dessus du garage avec 2 ouvertures type fenêtre.

Les plans intérieurs côtés des bâtiments sont annexés au présent cahier des charges.

ARTICLE 3 – URBANISME

3.1 – Réglementation d'urbanisme applicable

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : zone UMA-L1-H12 au plan local d'urbanisme intercommunal. Le bien est situé en zone inondable ; il est classé en secteur B1a (aléa faible) au plan de prévention du risque inondation de la vallée du Loing approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2007.

L'immeuble est situé sans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (*) (ZPPAUP), par délibération du Conseil municipal du 11/02/ 2008 et par délibérations du Conseil communautaire des 25/09/2008 et 17/12/2009.

(*) *Eglise de la Madeleine, classée monument historique le 10/02/1909 ;*

(*) *Tour-clocher de la même église, classée monument historique le 10/07/2000.*

Il appartient au candidat de se renseigner et de s'assurer de la faisabilité de son projet, notamment de changement de destination, au regard de la réglementation d'urbanisme applicable.

Les plans de zonage et les règlements sont consultables sur le site internet www.montargis.fr et sur <http://sig.agglo-montargoise.fr>, rubrique « infos pratiques ».

3.2 – Droit de Préemption

Les terrains situés en zones U et AU sont soumis au droit de préemption urbain simple (D.P.U) au profit de la Ville de Montargis par délégation de l'Agglomération Montargoise (Délibération du 19 février 2009 n° 09-35).

La rue du Général Leclerc et la rue du Dévidet sont situées dans une zone de droit de préemption sur les fonds artisanaux, de commerce, et des baux commerciaux au profit de la Ville de Montargis (Délibérations n° 07-12 du 16 février 2007 et n° 13-48 du 24 juin 2013).

ARTICLE 4 – DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le Département du Loiret a fait procéder à l'établissement d'un dossier de diagnostics techniques qui sera remis à tout candidat acquéreur sur demande.

Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, le dossier de diagnostics techniques sera annexé à la promesse de vente.

ARTICLE 5 – MISE A PRIX

La mise à prix est de trois cent vingt mille euros (320 000, 00 €).

ARTICLE 6 – CONDITIONS PARTICULIERES

6.1 – Conditions suspensives

La vente peut être réalisée sous condition suspensive.

6.2 – Occupation

Les biens sont vendus libres de toute location ou occupation.

6.3 – Pacte de préférence

L'Association interdépartementale pour le développement des actions en faveur des personnes handicapées et inadaptées (AIDAPHI) bénéficie d'un pacte de préférence consenti à son profit par Mademoiselle DISTRUIT précédent propriétaire en vertu d'un acte reçu par Maître EL ANDALOUSSI Notaire à Montargis le 1^{er} février 1990 publié au bureau des hypothèques de Montargis les 14 mars et 30 mai 1990 volume 1990 P Numéro 2204.

L'association AIDAPHI a quitté les lieux le 21 avril 2016.

6.4 – Garantie

La vente est faite sans autre garantie que la garantie d'éviction.
L'immeuble est vendu en l'état. L'acquéreur sera réputé bien le connaître pour l'avoir visité préalablement et avoir pris connaissance du dossier comportant les différents diagnostics.

Les candidats peuvent à leurs frais exclusifs procéder ou faire procéder par leurs conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportun pour faire une offre d'acquisition.

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

6.5 – Assurances

L'acquéreur devra faire assurer l'immeuble en sa qualité de propriétaire à compter de son acquisition.

6.6 – Impôt foncier

Le Département du Loiret acquitte des impôts fonciers sur ce bien. Le montant de la taxe foncière était en 2015, de 2738 € et en 2016 de 2 949 €. Cet impôt comprend la taxe des ordures ménagères.

6.7 – Servitudes

Le titre d'origine de propriété rappelle une servitude conventionnelle grevant l'immeuble :

« Que l'entrée de ladite cour commune sur la rue du Dévidet est fermée par de grandes portes en bois, que l'entretien des ces portes et de la maçonnerie sera à la charge du propriétaire des immeubles présentement vendues, du propriétaire de la maison vendue à Monsieur Quatrehomme et du propriétaire de la maison sise dans la cour commune, en commun et chacun pour un tiers.

Que l'écoulement des eaux dans la cour commune devra être supporté tel qu'il existe actuellement,

Que l'entretien du caniveau d'écoulement du sol pavé de la cour commune sera à la charge commune de l'acquéreur des immeubles présentement vendus, du propriétaire de la maison au centre de la cour et du propriétaire de la maison à l'angle de la rue du Dévidet de de la rue Gambetta. »

L'acquéreur profitera des servitudes actives et supportera celles passives légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever l'immeuble.

ARTICLE 7 – ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble appartient au domaine privé du Département du Loiret pour l'avoir acquis suivant acte reçu par Maître EL ANDALOUSSI, Notaire à Montargis (Loiret) le 11 décembre 2002 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de Montargis.

Le titre de propriété est communicable sur demande.

ARTICLE 8 – PROCEDURE DE MISE EN VENTE

8.1 – Publicité

Un avis d'appel à candidatures est publié dans le quotidien régional « *La République du Centre* », et sur le site du Conseil Départemental du Loiret www.loiret.fr rubrique « Actions & services » puis « vente d'immeubles départementaux ».

Le Département du Loiret laisse, le cas échéant, aux mandataires le soin de faire paraître dans tout journal local ou national d'autres annonces.

8.2 – Mandats de vente

Les candidats ayant déjà visité l'immeuble par l'intermédiaire de mandataires du Département du Loiret seront tenus de présenter leur offre d'achat par leur intermédiaire.

8.3 – Visites

Les visites seront organisées exclusivement sur rendez-vous et pourront être collectives.

Les visites seront conduites par un agent de la Direction de l'Aménagement et du Patrimoine du Département du Loiret hors samedi, dimanche et jours fériés ou par un mandataire du Département du Loiret.

8.4 – Renseignements/Interlocuteurs

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble, aux modalités de visite ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée ou retirée à l'adresse suivante :

Conseil Départemental du Loiret
Direction de l'Aménagement et du Patrimoine
Service Actions Foncières
Unité Gestion Foncière
45945 ORLEANS
Tel : 02 38 25 44 50
Courriel : contact.usager@cg45.fr

Ou

Directement auprès du (des) mandataire(s) du Département du Loiret.

Les représentants du Département du Loiret et ses mandataires se réservent néanmoins la faculté de ne pas répondre à une question susceptible de porter atteinte à l'égalité entre les candidats.

Les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve.

ARTICLE 9 – CONTENU DU DOSSIER D'OFFRE

La remise d'une offre d'achat vaut acceptation des termes du présent document par le candidat.

9.1 – Forme de l'offre

L'offre sera rédigée en français et envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse figurant à l'article 8.4.

9.2 – Contenu de l'offre

9.2.1 – Concernant l'identité du candidat

- Pour une personne physique, mentionner :

- . les éléments d'état-civil ;
- . les coordonnées complètes (adresse postale, numéro(s) de téléphone, adresse électronique le cas échéant ;
- . la profession.

- Pour une personne morale (société, association, autre), joindre :

- . l'extrait de l'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, au Répertoire des Métiers ou équivalent ;
- . le pouvoir donné à la personne représentant le candidat (le pouvoir doit permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature de l'acte de vente).

- Pour les candidats étrangers : documents équivalents à ceux décrits ci-dessus, avec traduction en langue française par traducteur assermenté.

Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre.

9.2.2 – Concernant d'éventuelles conditions suspensives ou particulières

Le candidat doit mentionner toutes les conditions suspensives ou particulières auxquelles il entend subordonner son offre d'achat et la vente.

- En cas de demande de prêt, le candidat doit alors préciser :

- . le montant et la durée maximum du ou des prêts sollicités ;
- . le taux d'intérêt maximum ;
- . le délai dans lequel il s'oblige à déposer sa ou ses demandes de prêt.

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 sollicité, par exemple l'avis favorable d'un établissement bancaire,

- En cas de demande d'autorisations d'urbanisme et/ou administratives en vue de la réalisation de son projet, le candidat doit alors préciser :

- . la nature des autorisations sollicitées ;
- . le délai dans lequel il entend déposer son dossier auprès des autorités concernées après signature de la promesse de vente.

9.2.3 – Concernant le prix

L'offre d'achat doit être exprimée en euros et en prix net vendeur, le candidat faisant son affaire personnelle des frais et émoluments de l'acte notarié, des taxes et droits divers et des éventuels honoraires de ses conseils.

Le candidat est invité à produire tous documents justifiant de sa solvabilité financière.

9.2.4 – Concernant le projet du candidat

Le candidat doit décrire succinctement son projet (affectation qu'il entend donner aux biens).

Toute offre incomplète ou ne répondant pas aux caractéristiques précisées au présent document pourra être déclarée irrecevable.

ARTICLE 10 – ACCEPTATION DES OFFRES

10.1 – Réception des offres

Le Département du Loiret accusera réception des offres d'achat par courrier électronique ou à défaut par courrier postal.

Ce courrier précisera au candidat le délai dans lequel le dossier d'offre sera instruit par le Département du Loiret.

10.2 Analyse des offres

Les offres seront jugées en prenant en compte les critères, non exhaustifs et non hiérarchisés suivants :

- le prix proposé ;
- le projet ;
- la date de l'offre d'achat ;
- les délais et les éventuelles conditions suspensives pour réaliser la vente.

Le dossier d'offre sera présenté, pour avis, à la Commission des Bâtiments, Routes et Transports, commission intérieure du Conseil Départemental du Loiret.

En cas d'avis favorable de ladite commission, le dossier sera présenté à la Commission permanente du Conseil Départemental du Loiret.

Le Conseil Départemental du Loiret choisira ensuite librement d'accepter ou de refuser l'offre, au vu :

- de la synthèse des différentes offres d'achat reçues le cas échéant ;
- de l'avis de la Commission des Bâtiments, Routes et Transports ;
- de l'avis de France Domaine sur la valeur vénale des biens.

La délibération du Conseil Départemental du Loiret décidant la vente deviendra exécutoire après transmission en Préfecture du Loiret au titre du contrôle de légalité et affichage, et sera définitive en l'absence de recours à l'expiration du délai de deux mois.

La décision du Département du Loiret sera notifiée à tous les candidats.

10.3 – Précisions

Le Département du Loiret se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment, de ne pas donner suite aux offres reçues ou de renoncer à la vente, sans que les candidats puissent se prévaloir d'un quelconque préjudice.

Le Département du Loiret n'aurait pas à justifier une telle décision qui serait dans cette hypothèse motivée par une considération d'intérêt général.

L'interruption du processus de vente serait alors publiée sur le site internet du Conseil Départemental du Loiret www.loiret.fr.

ARTICLE 11 – REGULARISATION DE LA PROMESSE DE VENTE PUIS DE L'ACTE DE VENTE

La promesse de vente et l'acte de vente seront rédigés par actes notariés.

Délai de signature de la promesse de vente : le candidat dont l'offre aura été acceptée s'oblige à signer une promesse de vente notariée dans le délai maximum de un mois à compter de la notification de la délibération exécutoire.

Indemnité d'immobilisation à verser par l'acquéreur : 5 % du prix au jour de la signature de la promesse de vente.

Paiement du prix : paiement comptant, en totalité, le jour de la signature de l'acte authentique qui constatera la vente, par virement bancaire au compte du notaire rédacteur ;

Frais : le candidat acquitte toutes les taxes, tous frais, salaires et émoluments se rapportant à la vente. Il fait son affaire personnelle des honoraires de ses conseils.

ANNEXES

1. Plans intérieurs côtés des bâtiments, sans échelle.