VENTE D'UNE MAISON ECLUSIERE APPARTENANT AU DOMAINE PRIVE DU DEPARTEMENT

Situé à Fay aux Loges (Loiret), 61 B route de Nestin

Cahier des charges en vue de la cession amiable

Modalités de la consultation et conditions de présentation des offres d'achat

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

SOMMAIRE

ARTICLE 1ER – PREAMBULE

ARTICLE 2 – DESIGNATION DE L'IMMEUBLE
2.1 – Situation
2.2 – Références cadastrales
2.3 – Description du bien

ARTICLE 3 – URBANISME
3.1 – Réglementation d'urbanisme applicable
3.2 – Droit de Préemption

ARTICLE 4 – DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

ARTICLE 5 – PRIX

ARTICLE 6 – CONDITIONS PARTICULIERES
6.1 – Conditions suspensives
6.2 – Occupation
6.3 – Garantie
6.4 – Assurances
6.5 – Impôt foncier
6.6 – Servitudes
6.7 – Obligation Légale de Débroussaillement (OLD)

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
8.5 – Confidentialité
8.6 – Calendrier de la procédure

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 – Délai de validité des offres
10.4 – Précisions

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

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

ARTICLE 1ER – PREAMBULE

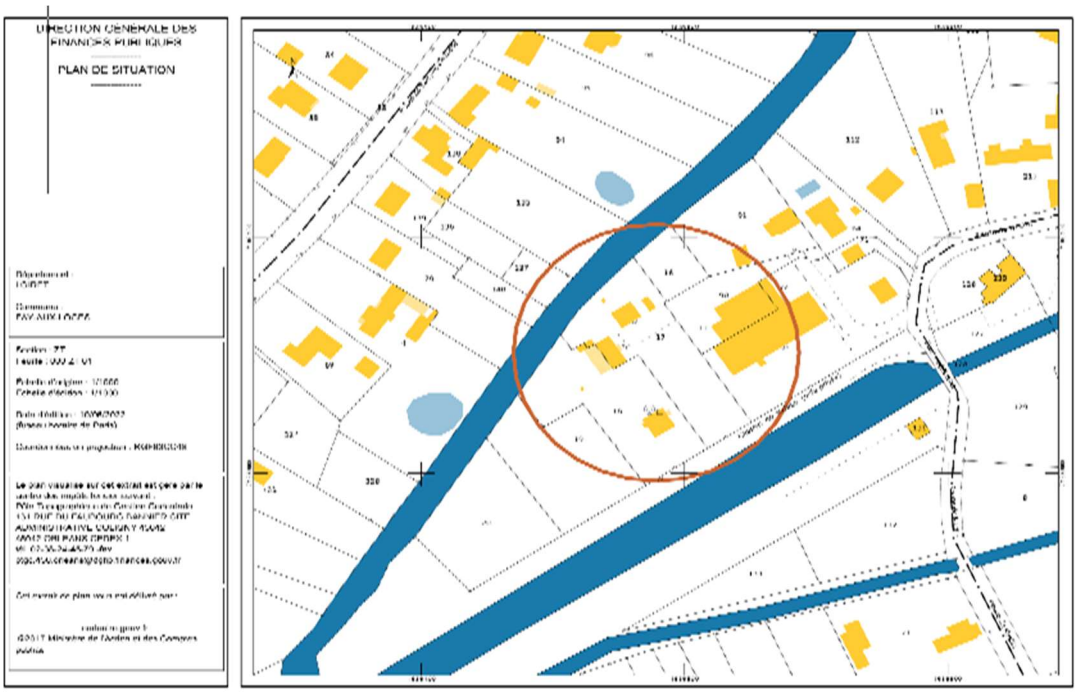
Lors de la session départementale du 10 juillet 2026, le Conseil Départemental a décidé de la mise en vente de plusieurs maisons éclusières le long du canal d'Orléans, en raison de l'absence de projet touristique ou de nécessité d'usage pour les travaux du canal.

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

ARTICLE 2 – DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

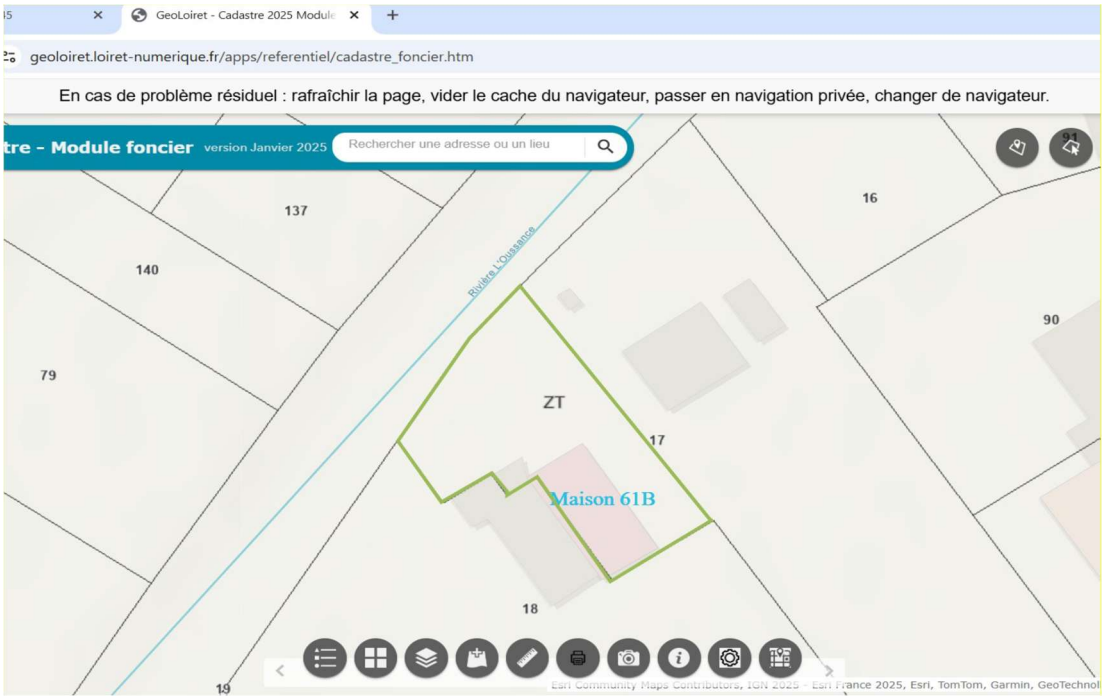
2.1 – Situation

La propriété est située au nord de Fay aux Loges le long du canal d'Orléans et à proximité de l'ancienne usine électrique.



2.2 - Références cadastrales

Le bien est actuellement cadastré ZT 17. Un projet de division est en cours, afin de prélever une emprise d'environ 300 m², selon le schéma de préfiguration suivant :



2.3 – Description du bien

Il s'agit d'une ancienne maison éclusière, construite au début du XXème siècle, accessible depuis la route de Nestin, par le chemin de halage, puis un large accès boisé commun avec la maison voisine. La maison 61B, actuellement libre de toute occupation, avait été aménagée, lors de sa dernière affectation, en locaux de bureaux pour l'ancien syndicat mixte de gestion du canal d'Orléans.

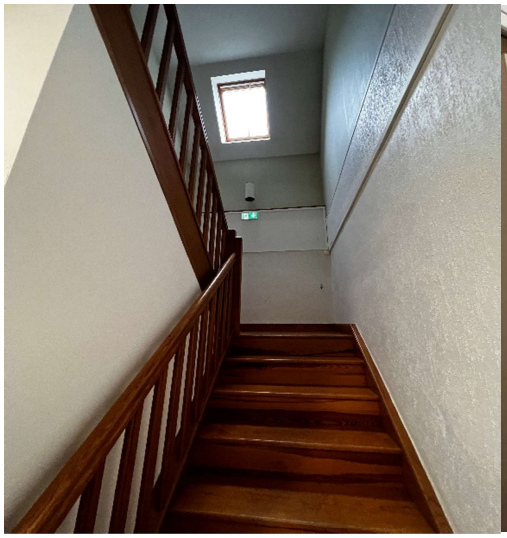
La surface habitable de cette maison est d'environ 100 m². La maison comprend :

- Au rez de chaussée : un hall d'entrée, deux bureaux, une cuisine, et un WC
- A l'étage une mezzanine, une salle de réunion, un bureau et une salle d'archives

La toiture, en bon état, est en ardoises. La maison a été refaite à neuf en 2016 et reste globalement en bon état.

Le sol est en carrelages ou linoleum au rez-de-chaussée et en linoleum ou parquet à l'étage. Les murs sont recouverts de papier peint ou peinture, selon les pièces. Les fenêtres, à double vitrage, sont en bois, les volets sont en bois.

La maison est pourvue d'un appentis attenant au pignon nord.



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

ARTICLE 3 – URBANISME

3.1 – Réglementation d'urbanisme applicable

Le bien est situé en zone N[1] et UB ba[2] au plan local d'urbanisme de la commune de Fay aux Loges, approuvé le 30/10/2014, et dont la dernière modification date du 15/10/2020.

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.

---

[1] *N : zone faiblement équipée, constituée par des espaces naturels*

[2] *UB ba : secteur correspondant au périmètre de protection modifié de l'ancienne usine élévatoire du canal. Il s'agit d'un secteur correspondant au périmètre modifié de l'ancienne usine élévatoire du canal.*

Les plans de zonage et les règlements sont consultables sur le site internet du géoportail de l'urbanisme : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr.

3.2 – Droit de Préemption
La commune de Fay aux Loges détient un droit de préemption sur ce bien.

ARTICLE 4 – DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le Département du Loiret 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 –PRIX

Le prix de l'ensemble immobilier est fixé à 150 000€, net vendeur.

ARTICLE 6 – CONDITIONS PARTICULIERES

6.1 – Conditions suspensives
La vente peut être réalisée sous conditions suspensives si elles sont mentionnées dans l'offre d'achat.

6.2 – Occupation
Les biens sont vendus libres de toute location ou occupation.

6.3 – 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 opportuns 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.

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

6.5 – Impôt foncier
Le Département n'acquitte pas d'impôt foncier sur ce bien. Il appartient aux candidats de se renseigner auprès de l'administration fiscale sur son montant estimatif.

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

6.7 – Obligation légale de débroussaillement

Le bien est concerné par l'obligation de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé dans le cadre de la lutte contre les incendies, prévue aux articles L.131-10 et suivants et L.134-7 et suivants du Code Forestier.

ARTICLE 7 – ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble appartient au Département du Loiret pour l'avoir acquis par un acte authentique notarié en date du 22 novembre 2021, dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'Orléans, le 14 décembre 2021, volume 2021P numéro 28069.
Le titre de propriété est communicable sur demande.

ARTICLE 8 – PROCEDURE DE MISE EN VENTE

8.1 – Publicité

Un avis d'appel à candidatures sera publié sur le site du Conseil Départemental du Loiret www.loiret.fr *rubrique : « mon Département » / « les choix budgétaires » / « mise en vente d'immeubles départementaux ».* Le Département se laisse le choix de faire la publicité qu'il jugera nécessaire.
Le Département du Loiret laisse, le cas échéant, aux mandataires le soin de faire paraître dans tout journal local ou national ou site spécialisé ou adapté, une annonce de mise en vente.

8.2 – Mandats de vente

Des mandats non exclusifs de vente pourront être donnés à plusieurs agences immobilières.
Les numéros d'inscription au registre et les dates d'expiration des mandats seront délivrés à tout candidat acquéreur sur demande.
Les mandataires seront sélectionnés en fonction de leur proximité et/ou de leur spécialité.
Le Département du Loiret et le(s) titulaire(s) du (ou des) mandats sont les seuls interlocuteurs des candidats.
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 représentant du mandataire et/ou un agent du Département du Loiret hors samedi, dimanche et jours fériés.

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 du Patrimoine et des ressources partagées
Service gestion de l'action foncière
Unité action foncière
45945 ORLEANS
Téléphone : 02 38 25 42 35
Mail : armelle.joinneaux@loiret.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.

8.5 – Confidentialité :
Les candidats et leurs conseils ou toute personne intervenant pour leur compte, s'engagent à ne communiquer à quiconque aucune information ou documentation sur la présente vente.
A cet égard, le simple fait de participer aux visites vaut accord de confidentialité.

8.6 – Calendrier de la procédure (sous réserve de modifications) :

Publication de l'avis d'appel à candidatures :	fin septembre
Dates de visite de la maison :	fin septembre - début octobre
Date limite de réception des candidatures :	Jeudi 22 octobre 2026 à 12h00
Commissions intérieure et permanente :	décembre 2026

Le Département se laisse le droit d'étudier les offres qui seraient produites en amont de la date du jeudi 22 octobre 2026 12h, au fur et à mesure et par conséquent de clôturer le calendrier en cas d'acceptation d'offre.

Cette modification sera une décision unilatérale du Département.

ARTICLE 9 – CONTENU DU DOSSIER D'OFFRE

La remise d'une offre vaut acceptation expresse du présent cahier des charges par le candidat.

9.1 – Forme de l'offre
Les candidats à l'acquisition du bien transmettront leur offre, rédigée en français signée par une personne physique habilitée à engager juridiquement et financièrement le candidat, quelle que soit sa forme juridique en joignant les documents justificatifs à l'appui.
L'offre sera transmise par voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse suivante :

Département du Loiret
Direction du patrimoine et des ressources partagées – service gestion de l'action Foncière – Armelle JOINNEAUX
45 945 ORLEANS

L'offre pourra également être remise contre récépissé à la Direction du patrimoine et des ressources partagées du Département du Loiret, sur demande téléphonique du candidat ou par courriel à l'adresse électronique : armelle.joinneaux@loiret.fr
Les plis parvenus hors délais ou sous enveloppe non cachetée seront irrecevables.

9.2 – Contenu de l'offre
Le candidat doit présenter une offre ferme et définitive d'acquérir le bien, à son profit, dans sa totalité, avec faculté de substitution au profit d'une société civile immobilière dont il serait associé.

9.2.1. Identité du candidat :
Le candidat doit produire les éléments d'information suivants sur sa qualité et capacité juridique :
Pour une personne physique, mentionner :

- Les éléments d'état civil
- Les coordonnées complètes : adresse postale, coordonnées téléphoniques, 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. Eventuelles 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.

S'il entend **financer tout ou partie de son acquisition par un prêt**, le candidat devra 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
- le montage contractuel financier et fiscal de l'opération

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.

S'il subordonne la régularisation de la vente à la délivrance des autorisations d'urbanisme et administratives nécessaires à la réalisation de son projet, purgées ou non du délai de recours des tiers, le candidat doit alors préciser :

- la nature des autorisations sollicitées
- le délai dans lequel il entend déposer son dossier, 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 honoraires du mandataire, 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 son projet en précisant l'affectation qu'il entend donner au bien.

Le dossier d'offres devra comporter :

- Une note décrivant la destination et l'utilisation qui seront données au bien.
- Dans le cas d'une opération de promotion immobilière :
  - une notice synthétique de présentation générale du projet et du projet architectural envisagé,
  - des références d'opération de restauration sur des immeubles de qualité similaire
  - Le calendrier de l'opération précisant les délais pour :
    - signer une promesse de vente puis l'acte définitif
    - déposer les dossiers de demande

- le début et la durée des travaux en distinguant éventuellement plusieurs tranches
- ainsi que toutes précisions utiles pour connaître le déroulement de l'opération.

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 poursuivi par le candidat ;
- 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 Mobilités et Aménagement du Territoire, 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 Mobilités et Aménagement du Territoire
- de l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat sur la valeur vénale du bien.

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 – Validité des offres

L'offre de contracter est ferme, non modifiable. Elle ne peut être rétractée que par l'envoi d'une lettre envoyée en recommandé avec accusé de réception par le candidat, avant la date d'ouverture des plis.

10.4 – 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.

Le Département du Loiret pourra également décider de proroger les délais prévus pour les visites et la remise des offres. Les personnes ayant visité et déclaré leur identité et adresse se verront alors informées par lettre simple ou courriel.
Le Département du Loiret se réserve la possibilité de demander à entendre les candidats afin qu'ils exposent leur projet, le montage financier et leurs références sur des opérations similaires.

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 d'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.