

Cahier des charges

Mise en vente d'un bien communal par vente de gré à gré

Lieu du bien : 7 rue de la Russie à Garéoult

DATE LIMITE DE DÉPOT : VENDREDI 23 JANVIER 2026 A 12 HEURES

1 - PRÉAMBULE

La Commune de Garéoult a décidé de mettre en vente de gré à gré un bien communal 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 PRÉSENTATION

2.1 - Description du bien

Année acquisition	Section cadastre	N° cadastre	Adresse	Superficie parcelle	Superficie habitation
1979	BA	256	7 rue de la Russie	75 m²	172 m²

Cet ensemble immobilier situé au centre du village est composé d'un rez-de-chaussée et d'un étage. Le rez-de-chaussée se présente comme suit : une entrée avec porche, une grande salle de 37 m², un hall accueillant un escalier menant à l'étage et des sanitaires (WC et un lavabo). L'étage se présente comme suit : une grande salle avec un coin cuisine ainsi qu'un escalier donnant accès à une mezzanine de 44 m².

La surface utile totale est de 172 m² habitable.

L'état du bâtiment est considéré moyen.

Isolation : pas de double vitrage aux fenêtres, faible épaisseur de l'isolation à l'intérieur du bâtiment.

Electricité : présence d'un compteur Linky (hall d'entrée).

Eau potable : présence d'un compteur d'eau.

Chauffage : présence de radiateur électrique

Sol : dalle thermoplastique dans le hall, carrelage dans les autres pièces.

Toiture de type traditionnelle en tuile.

Travaux à prévoir : embellissement, mise aux normes électrique (si projet d'une habitation) et étanchéité de la toiture.

Urbanisme : Le bien est situé en zone Ua du PLU. Le terrain est situé dans un espace soumis à des risques technologiques faibles à moyens : effondrements, affaissements et ravinements. Le bien est situé en zone B1 du Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation. Se référer au règlement d'urbanisme consultable sur le site internet de la commune.

2.2 - Plan de situation



2.3 - Mise à prix

La mise à prix du présent bien est de 175 000 euros avec une marge d'appréciation de plus 10 % portant la valeur maximale de cession sans justification particulière à 192 500 euros.

3 – PROCÉDURE DE MISE EN VENTE

3.1 - Publicité de mise en vente

La mise en ligne sera faite le jeudi 20 novembre 2025 sur le site de la mairie : www.gareoult.fr.

La publicité sera visible pendant toute la période de mise vente sur les points d'affichages suivants :

- Affichage en Mairie + panneau électronique
- Maison de Garéoult
- Maison de l'Age d'or
- Site internet

3.2 - Modalités de retrait des dossiers

Retrait du dossier en Mairie aux heures d'ouverture du service urbanisme (lundi au mercredi et les vendredis de 8h30 à 12h00) entre le lundi 24 novembre 2025 et le vendredi 23 janvier 2026.

Une visite des locaux est conseillée et se fera sur prise de rendez-vous auprès du service urbanisme de la Commune de Garéoult.

Les questions relatives au bien devront être adressées par écrit à Monsieur le Maire - place de la Mairie 83136 GAREOULT ou par mail à : urbanisme@gareoult.fr

3.3 - Présentation des candidatures et des offres

Le dossier de candidature devra comprendre les informations suivantes :

- Informations sur le candidat :
 - o Eléments d'état civil,
 - o Coordonnées complètes.
- Données juridiques :
 - o 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 agréé expressément le présent cahier des charges.
- Informations relatives au projet envisagé :
 - o Le candidat devra obligatoirement préciser l'utilisation future du bien et

~~une description du~~ projet envisagé sur le bien en respectant les critères ci-après précisés.

Le dossier de l'offre devra comprendre les informations suivantes :

- 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 envisagé.

3.4 - Dépôt des dossiers

Toute personne intéressée pourra faire parvenir son dossier avant la date limite à l'adresse suivante :

Monsieur le Maire – 16 Place de la Mairie - 83136 GARÉOULT

L'offre devra parvenir en mairie avant la date limite du **vendredi 23 janvier 2026 à 12h00**.

Le pli devra être cacheté sous enveloppe et il devra comporter la mention suivante :
« NE PAS OUVRIR - Offre acquisition du bâtiment communal - rue de la Russie »

Et sera envoyé par courrier recommandé ou remise à l'accueil de la Mairie contre un récépissé.

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

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.

3.5 - Ouverture et attribution des dossiers

A l'issue de la période de mise en vente, Monsieur le Maire procédera à l'ouverture et à l'examen des dossiers, en présence d'une commission composée des mêmes membres désignés dans la Commission d'Appel d'Offres.

3.5.1 Critères de choix des candidats :

- La solvabilité du candidat
 - Modalités de financement proposé au travers des informations fournies.
- Le projet envisagé
 - Garanties de la sécurité publique,
 - Cohérence des usages des biens situés dans le cœur du village,
 - Respects des règles d'urbanisme,
 - Intégration du projet dans l'architecture générale de sa situation géographique.
- Le prix
 - Dans le cas où il y a plusieurs projets identiques. Le bien sera attribué au candidat le plus offrant.
 - Dans le cas où il y a plusieurs offres identiques. Les projets seront étudiés en détail et les candidats concernés seront invités à adresser à Monsieur

le Maire, dans un délai de 15 jours à compter du jour de l'ouverture des plis, une nouvelle offre d'acquisition.

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, Monsieur le Maire et son équipe se réservent la possibilité de la ou les déclarer irrecevables.

Dans l'hypothèse également que le projet et l'offre proposés ne conviennent pas à la Commune, elle se réserve le droit de ne pas donner suite, sans que quiconque ayant fait une offre d'acquisition puisse se prévaloir d'une quelconque indemnité à ce titre.

3.5.2 Attribution du bien :

A la fin de la réunion, il sera désigné l'attributaire du bien sur la base du classement des offres établi.

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

3.6 - Jouissance du bien

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

4 - CONDITIONS DE CESSION DU BIEN IMMOBILIER

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

- De prendre le bien mis en vente dans son 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 ne pas muter, dans un délai de trois ans à compter de la date de la signature de l'acte authentique, le bien dans son état physique initial ou dans son état juridique initial,
- 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 dans un délai d'un mois à compter de la notification de la délibération du Conseil Municipal relative à 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 l'acte authentique de vente dans un délai de quatre (4) 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
- D'effectuer le paiement en totalité le jour de la signature de l'acte authentique.

AR Prefecture

083-218300648-20251114-2025_061D-DE
Reçu le 17/11/2025

~~En cas de non respect par le candidat~~ retenu de l'une des conditions citées ci-dessus 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 lors de la réunion d'ouverture des dossiers.