

Cahier des charges  
Vente d'un lot à bâtir – 3 rue Henri Dunant  
(Parcelle AK 9p)  
MARTIGNAS-SUR-JALLE

Identification du vendeur :

Commune de MARTIGNAS-SUR-JALLE

Hôtel de Ville

3 avenue de la République

33127 MARTIGNAS-SUR-JALLE

Date limite de candidature : 31/07/2023

## Titre 1- CAHIER DES CHARGES

### Article 1 – Objet de l'opération et prix de Vente

La ville de Martignas-sur-Jalle lance un appel à candidature pour la cession de gré à gré d'un terrain à bâtir de 650 m<sup>2</sup> au 3 rue Henri Dunant à l'arrière de l'ancienne école de musique. (parcelles AK 9p) dans la perspective de l'aménagement de la parcelle dans le respect des destinations et des règles permises par le règlement de la zone UM 27 du Plan Local d'Urbanisme 3.1 Bordeaux Métropole.

Le prix de vente du lot est fixé à **250 000 €** (deux-cent-cinquante-mille euros) soit 385 €/m<sup>2</sup>.

Le prix proposé sera net vendeur. La ville se réserve le droit de ne pas donner suite à son projet de cession dans l'hypothèse où les propositions seraient inférieures à ce prix.

Cette démarche, conduite sous l'autorité de Monsieur le Maire n'est pas soumise à une procédure réglementaire d'appel public à la concurrence.

Pour autant, dans un souci de transparence, il est décidé d'assortir le processus de sélection d'un règlement portant consignation des modalités de consultation et des conditions générales de vente.

Tout candidat intéressé acceptera sans réserve aucune, ni contestation les dispositions du présent règlement.

### Article 2 – Publicité

Une publicité portant information de l'ouverture de la vente a été affichée sur les bâtiments municipaux. L'information a également été relayée sur le site internet et les réseaux sociaux de la Ville.

### Article 3 – Organisation de la vente du bien

#### 3-1 – Admissibilité

En application du règlement de la zone UM 27 du PLU 3.1 Bordeaux Métropole dont dépend le bien, ce dernier est susceptible d'accueillir un projet destiné à de l'habitation ou à des activités de commerce, de bureau, d'artisanat, d'hébergement hôtelier ou encore de services publics.

Les candidatures portées par les promoteurs, aménageurs, constructeurs et marchands de biens ne seront pas admises.

La ville de Martignas-sur-Jalle se réserve le droit de rejeter toute candidature incomplète ou qui ne répondrait pas aux règles d'admissibilité prescrites.

#### 3-2 – Modalités de sélection

La vente est organisée en trois phases :

- Déclaration de candidature,
- Examen par une commission ad hoc,
- Choix de l'attributaire

### 3-2 1.a Constitution du dossier de candidature

Chaque candidat est tenu à une déclaration de candidature.

Ce document pourra être retiré, sans frais, auprès du service urbanisme de la ville de Martignas-sur-Jalle, 3 avenue de la République – 33127 MARTIGNAS-SUR-JALLE ou sur le site internet de la commune [www.ville-martignas.fr](http://www.ville-martignas.fr) à compter du 01 juillet 2023 10h00.

Le dossier de candidature comprendra :

- **La lettre de candidature dûment remplie, datée et signée,**
- **Le présent cahier des charges dûment signé**
- **Copie de la pièce d'identité du ou des acquéreur(s),**
- **La garantie bancaire de financement,**
- **Tout document que le candidat jugera nécessaire à l'appréciation de sa candidature.**

Les déclarations de candidature devront être déposées contre récépissé aux heures habituelles d'ouverture, à l'accueil de la Mairie, 3 avenue de la République 33127 Martignas-sur-Jalle, ou adressées par courrier recommandé avec accusé de réception pour être réceptionnées au plus tard le vendredi 31 juillet 2023 à l'adresse suivante :

Ville de Martignas-sur-Jalle  
Hôtel de ville  
3 avenue de la République  
33127 – MARTIGNAS-SUR-JALLE

### 3-2 1.b Visite du bien

Durant la période de candidature, des créneaux de visite du bien seront fixés. Il conviendra pour ce faire que les candidats s'inscrivent en contactant l'accueil de la Mairie.

### 3-2 2.a Sélection des candidats

La commission ad hoc juge la légitimité de la candidature dûment complétée.

En cas d'absence d'offre recevable à la date limite de candidature, une deuxième phase d'appel candidature sera observée pour une durée d'un mois (échéance au 31 août 2023) dans les mêmes conditions.

En cas de pluralité de candidatures admissibles, un tirage au sort public sera effectué parmi les candidatures éligibles

L'ensemble des candidatures seront tirées au sort de sorte qu'un classement puisse être effectué en cas de désistement.

### 3-2 2.b Composition de la commission ad'hoc

La commission de sélection sera composée des membres suivants :

- Le Maire, Président ;
- Le 2ème adjoint au Maire chargé de l'aménagement urbain, du développement économique et du Patrimoine ;

- La responsable du service Finances/Marchés Publics ;
- Le responsable du service Urbanisme et Développement Durable ;

Il est précisé que cette commission ne donnera que son avis sur la sélection des offres remises. Le Président, à savoir Monsieur le Maire, sera le seul décisionnaire.

### 3-2 3. Notification

Chaque candidat se verra informé de sa situation au regard de la sélection effectuée :

- 7 jours et par courrier recommandé avec demande d'avis de réception pour le candidat attributaire, les informant que le lot leur est attribué.
- sous 15 jours et par courrier simple pour les autres candidats, les informant de l'absence d'attribution du lot.

Les éventuelles rétractations seront recevables par écrit en Mairie de Martignas-sur-Jalle au plus tard 7 jours après réception du courrier d'attribution des lots.

## Article 4 – Cession du bien

A l'issue de la procédure d'attribution, l'ensemble des éléments sera transmis au notaire de la commune chargé de la vente afin d'établir le compromis.

Le(s) candidats attributaire(s) du lot sera tenu de respecter les délais d'exécution prévus au titre II du présent document pour la mise en œuvre de son(leur) projet.

En cas de désistement ou de défaillance de l'attributaire de premier rang, le lot sera proposé aux candidats inscrits sur liste d'attente, par ordre de classement.

Le prix de vente des terrains est payable dans son intégralité le jour de la conclusion de l'acte de vente. Les frais d'acte sont à la charge de l'acquéreur.

## Titre 2- CONDITIONS GENERALES DE VENTE

Le présent titre a pour objet de fixer les conditions générales de vente du terrain.

Il constitue les dispositions bilatérales entre la Commune et l'acquéreur. Il ne comporte aucune stipulation pour autrui et ne pourra en conséquence ni être opposé aux tiers, ni être invoqué par ceux-ci à l'encontre des acquéreurs, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code Civil.

## Article 5 – Objet de la cession

La cession est consentie à l'acquéreur en vue de la réalisation d'un projet conforme aux normes émises par le PLU 3.1 Bordeaux Métropole et notamment le règlement de la zone UM 27 dont dépend le bien.

## Article 6 – Propriété – Jouissance

Le(s) acquéreur(s) sera(ont) propriétaire(s) du lot acquis à compter du jour de la jouissance du bien. Celle-ci sera fixée au moment de la vente et mentionné dans l'acte authentique.

En conséquence, toute intervention sur le bien après signature de la vente sera à la charge de l'acquéreur.

## Article 7 – Contributions et charges

Le(s) acquéreur(s) acquittera(ont) les impôts, contributions et autres charges de toute nature auxquels le lot à eux vendu donneront lieu, à compter du jour de la signature de l'acte de vente.

## Article 8 – Réalisation des projets

Dans un souci de préservation de la qualité paysagère et architecturale de son territoire, la Ville de Martignas-sur-Jalle sollicite régulièrement les conseils du CAUE de la Gironde (Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement) sur des projets urbains ou de constructions.

Dans cette logique, la commune pourra si nécessaire bénéficier de l'expertise de son architecte conseil afin de favoriser la qualité des réalisations immobilières.

## Article 9 - Délais d'exécution

L'acquéreur s'engage :

- à signer la promesse de vente dans un délai maximum de 1 mois suivant la délibération du Conseil Municipal portant attribution du lot
- à produire sous un délai maximum de 1 mois à compter de la signature de la promesse de vente une attestation bancaire garantissant le financement du projet
- à déposer, dans un délai maximum de 2 mois à compter de la signature de la promesse de vente, sa demande de permis de construire
- à signer l'acte authentique d'acquisition du lot dans un délai maximum de 1 mois suivant l'obtention du permis de construire.
- à déposer la Déclaration d'Ouverture de Chantier dans un délai maximum de 2 mois à compter de l'obtention du permis de construire.

## Article 10 – Prorogation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus dans ce titre seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de remplir ses obligations, sans pouvoir excéder une période de 12 mois consécutifs.

La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur. Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

S'il est constaté, par constat d'huissier, une interruption des travaux pendant une période de 3 mois consécutifs hors intempéries, le vendeur mettra en demeure l'acquéreur de reprendre dans un délai de 1 mois l'exécution normale des travaux.

## Article 11 – Sanctions à l'égard de l'acquéreur

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de l'acquéreur par le présent règlement de vente, la Commune pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages et intérêts et/ou résoudre la vente, le cas échéant cumulativement et successivement dans les conditions suivantes :

- Dommages et intérêts

Si l'acquéreur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 9, la Commune le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les alinéas 1-2-4, de 1 mois en ce qui concerne les alinéas 3-5.

Si passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la Commune pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après, à moins qu'elle ne préfère recourir à des pénalités dont le montant est fixé à 1/1000<sup>ème</sup> du prix de cession par jour de retard avec un maximum de 10%.

Lorsque le montant des pénalités dues pour le retard aura atteint 10 % du prix de vente, la Commune pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

En cas de défaillance de l'acquéreur et de résolution de la vente, les lots seront proposés aux candidats inscrits sur liste d'attente, par ordre de classement.

- Résolution de la vente

La cession pourra être résolue de plein droit par décision du vendeur, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions de prix à son échéance, et ce un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement, en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent règlement.

Martignas-sur-Jalle, le

Le Maire  
Jérôme PESKINA

Le/les candidats  
Nom(s) Prénom(s)