

# APPEL A CANDIDATURES CESSION TERRAIN A BATIR

## Règlement de la consultation

### I.OBJET DE L'APPEL DE CANDIDATURES

La commune de Saint-Saturnin est propriétaire d'un domaine, identifié sous la nomination « Clos d'Issac ».

Dans le cadre de l'aménagement de ce domaine, la commune de Saint-Saturnin engage la commercialisation de deux terrains constructibles et lance à cet effet le présent appel à candidatures en vue de la cession amiable de ces derniers.

Il sera rappelé que les ventes immobilières des collectivités territoriales n'entrent pas dans le champ des dispositions relatives aux délégations de service public et marchés publics. Ainsi, la commune dispose du libre choix tant de la procédure de vente que de l'acquéreur.

La commune de Saint-Saturnin a toutefois décidé de s'inspirer de la procédure de mise en concurrence imposée à l'État dans le cadre de la vente de ses biens domaniaux en procédant à un appel ouvert à candidatures concernant la vente des terrains ci-avant nommés.

Les terrains d'objet de la cession ont été identifiés comme bénéficiant d'une localisation privilégiée, se prêtant particulièrement à la construction de logements et l'implantation d'activités touristiques.

Ainsi, l'objectif souhaité de cette cession est, conformément aux règles d'urbanisme applicables, la réalisation :

- D'un projet de logements tel que prévu dans l'OAP en vigueur sur la parcelle A (7959 m<sup>2</sup>),
- D'un projet d'hébergement touristique sur la parcelle B (3199 m<sup>2</sup>).

### 1 – MODALITÉS DE LA CONSULTATION

La base de cette consultation est constituée par le présent cahier des charges et des informations administratives et techniques relatives au terrain.

La consultation est organisée par :

**Commune de Saint-Saturnin**  
**10 Pl. du Huit Mai, 63450 Saint-Saturnin**  
**Mail : [issac@saint-saturnin63.fr](mailto:issac@saint-saturnin63.fr)**

La commune tient à la disposition de toute personne intéressée le présent cahier des charges ainsi que tout document utile à la cession en sa possession.

L'appel à projets est ouvert à tous types de candidats.

Une visite des terrains peut être organisée à la demande des candidats après prise de rendez-vous au 04 73 39 30 77.

Toute information relative à l'appel à projets pourra faire l'objet d'une question écrite transmise à l'adresse électronique suivante : [issac@saint-saturnin63.fr](mailto:issac@saint-saturnin63.fr)

Dans un souci d'égalité de traitement entre les candidats, il ne sera fait réponse à aucune question orale. Toute réponse sera communiquée par mail à l'ensemble des candidats qui se seront fait connaître, sauf si la question contient des informations confidentielles relatives à l'offre du candidat. Les questions devront être adressées au plus tard le 10 juin 2023.

La date limite de réception des dossiers de réponse est fixée **au 16 juin 2023 à 12h00**.

Les dossiers de candidature devront être envoyés par pli postal à :

**Maitre Julien DECORPS**  
---  
**Huissier de Justice**  
**Adresse : 20 Bd Desaix, 63000 Clermont-Ferrand**  
**Téléphone : 04 73 93 59 91**

Cette consultation n'est pas soumise au droit de la commande publique et ne donnera lieu à aucune prime ou indemnité de la part de la commune de Saint-Saturnin.

## **2 – DÉSIGNATION DU TERRAIN**

Le présent appel à candidatures concerne deux lots identifiés comme « zone A » ou « zone de construction résidentielle » ou « Lot 1 » et « zone B » ou « zone de construction touristique » ou « Lot 2 » respectivement en partie nord et sud du site.

Ces terrains non bâtis sont situés à Saint-Saturnin, 4 rue Saint-Roch dans un quartier en bordure de bourg, situé à proximité de la route de Champeix.

Ils bénéficient d'une excellente situation en étant intégrés dans un ensemble paysager clos et situés entre le bourg du village et un parc paysager d'environ 30.000 m<sup>2</sup>.

La superficie totale des terrains constructibles est d'environ 11 158 m<sup>2</sup>.

Un état parcellaire et le bornage des parcelles ont été commencés.

En attendant, une esquisse de division précise a été établie et disponible en annexe du présent dossier.

## **3 – SITUATION D'OCCUPATION**

Les terrains à bâtir sont cédés libres de toute occupation ou location.

## **4 – SERVITUDES**

La Commune précise qu'à sa connaissance, les terrains vendus ne sont grevés d'aucune servitude autre que celles pouvant résulter de leur situation naturelle ou des plans d'aménagement et d'urbanisme.

## 5 - URBANISME

À ce jour, le terrain concerné sera situé en zone 1AUG (zone à urbaniser à vocation résidentielle) du PLU-I en cours d'adoption par la communauté de communes Mond'Arverne.

Le terrain en zone nord permettra la construction de 20 logements environ en habitat mixte principalement tout en acceptant le pavillonnaire.

Les pièces suivantes sont annexées au présent cahier des charges :

- Extrait d'OAP du PLU-I en cours d'adoption (annexe 1).
- Présentation de la commune et du projet communal (annexe 2)
- Plan de l'esquisse de division (annexe 3)

Le projet d'urbanisme devra respecter les règles inscrites à l'OAP de la zone et celles de règlement du SPR (Site Patrimonial Remarquable, ex AVAP) en vigueur sur le village.

En plus des habitations, la partie de terrain en zone sud pourra accueillir des logements touristiques.

## 6 – DIAGNOSTICS

Les diagnostics techniques obligatoires relatifs aux terrains sont consultables en Mairie.

## 7 – CONDITIONS PARTICULIÈRES

### **Absence de garanties de la commune**

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 terrain 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 autre que les diagnostics obligatoires.

Le terrain sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

L'offre de contracter présentée par le candidat est ferme et non modifiable.

Les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve de demande de garantie de leur part et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans les conventions emportant le transfert de propriété des immeubles.

### **Approbation définitive de la cession**

L'approbation définitive de la cession est donnée par le Conseil Municipal.

## Rédaction de la promesse de vente et de l'acte de vente

Le candidat accepte que le notaire rédacteur de la promesse de vente et de l'acte de vente soit la :

SAS "VIDAL-GIL, RIMOUX-ROGUES, VEDRINE Notaires associés"  
1 rue du Parc  
63450 SAINT-AMANT-TALLENDE  
Tél. : 04 73 39 43 68  
E-mail : [etude.grauliere@notaires.fr](mailto:etude.grauliere@notaires.fr)

Nonobstant cette acceptation, l'acquéreur peut demander que Maître VIDAL-GIL soit assisté d'un second notaire choisi par l'acquéreur.

En tout état de cause, le candidat retenu devra acquitter, au moment de la signature de l'acte de vente toutes taxes, tous frais et droits se rapportant à la vente. Le candidat sera également tenu au règlement des émoluments de notaire et des honoraires de ses conseils.

### Règlement du prix d'acquisition :

Le prix d'acquisition sera acquitté suivant les conditions prévues à l'acte constatant le transfert de propriété rédigé par l'Office notarial SAS "VIDAL-GIL, RIMOUX-ROGUES, VEDRINE Notaires associés".

Le prix d'acquisition est payé au comptant, le jour de la signature de l'acte de vente, par virement à l'ordre du Notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique. À défaut de paiement du prix ou d'exécution des autres charges de conditions de la vente, la commune de Saint-Saturnin aura la faculté : soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes voies légales, soit de faire prononcer la déchéance de la vente, conformément à l'article L3211-12 du Code de la propriété des personnes publiques.

### Substitution d'acquéreur :

La commune de Saint-Saturnin n'acceptera la substitution d'acquéreur que si le candidat initialement retenu conserve, au moins en partie, financièrement et juridiquement le contrôle de l'acquéreur substitué. Il est entendu que dans le cas de la réalisation au profit d'une personne autre que l'acquéreur, celle-ci sera tenue de toutes les obligations contractées, solidairement avec l'acquéreur initial.

## II. LES CANDIDATS

### 1 – Composition du dossier de candidature à remettre par les candidats :

Les dossiers de candidatures devront comporter les informations et documents suivants :

- Si personne physique :
  - Nom, prénoms (dans l'ordre de l'état civil), adresse, date et lieu de naissance, situation matrimoniale,
  - Si personne mariée : régime matrimonial, le cas échéant date du contrat de mariage et nom et adresse du Notaire rédacteur ayant reçu ce contrat de mariage,
  - Si personne en PACS : date du PACS et désignation du Tribunal ayant reçu le PACS,
  - Si personne protégée : nature de la protection (sauvegarde de justice, curatelle, tutelle) et copie du jugement de placement sous protection.
  - Extrait d'acte de naissance
- Si société ou autre personne morale :
  - Nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des)

- personne dûment habilitée,
  - Dénomination, capital social, siège social, coordonnées, statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur,
  - Une copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre.
  - Extrait K-BIS de moins d'un mois
  - Attestation sur l'honneur que la société est à jour de ses cotisations fiscales et sociales et que son ou ses représentants légaux n'ont pas fait l'objet, au cours des cinq dernières années, d'une condamnation définitive à l'une des infractions prévues aux articles du Code pénal et du code général des impôts.
- En toute hypothèse :
    - Une note de présentation du projet comprenant notamment tout élément descriptif et graphique visant à présenter le projet immobilier ou touristique dans son ensemble et de façon détaillée.
    - Une offre financière comprenant l'offre d'acquisition du terrain.

Il sera précisé que l'unité monétaire du contrat de vente est l'euro et le prix contenu dans l'offre sera exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe.

Si le candidat entend financer tout ou partie de son acquisition par un prêt, il devra présenter :

- les références de l'établissement prêteur,
- une offre de prêt ou tout document équivalent.

Pour le cas où le candidat retenu 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.

Par ailleurs, il est demandé aux candidats de faire référence à leurs partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, avocats...).

## **2 – Projets attendus des candidats**

Le programme de logements devra contribuer à l'amélioration du cadre de vie communal et à la préservation de l'environnement.

Le candidat est invité à détailler comment seront pris en compte les objectifs stratégiques suivants en termes de :

- Qualité architecturale : qualité de la programmation, insertion urbaine, architecturale et paysagère.
- Attractivité : amélioration du cadre de vie, revitalisation des centralités, mixité sociale et urbaine.
- Préservation de l'environnement : présence du végétal, performance énergétique des bâtiments.

### 3- Choix du candidat

La commune de Saint-Saturnin choisit librement l'offre après vérification de la conformité des offres.

Son choix sera déterminé par deux critères principaux :

- La qualité du projet : la ville apprécie la capacité du candidat à respecter les objectifs et attendus développés aux présentes.
- Le montant de la charge foncière proposée (prix d'acquisition).

La commune se réserve le droit de ne pas donner suite aux offres reçues, sans que les candidats ne puissent solliciter une quelconque indemnisation.

### III. CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Date limite de dépôt des dossiers de candidature	2 juin 2023 à 12h
Désignation du lauréat et notification des résultats	9 juin 2023
Signature promesse de vente sous conditions suspensives	30 juin 2023
Date de signature de l'acte de vente	30 septembre 2023

### IV. CONFIDENTIALITÉ :

Les candidats s'engagent à ne communiquer à quiconque, sauf à leurs conseils, aucune information ou documentation sur la présente vente. Cet engagement de confidentialité est opposable à leurs conseils et à toutes personnes ayant eu accès aux informations et à la documentation par leur intermédiaire.

### V. ATTRIBUTION DE JURIDICTION :

En cas de litige lié à l'exécution des présentes, les parties s'engagent à mettre tout en œuvre pour régler ce dernier par la voie amiable.

En cas d'échec de la phase de règlement non contentieuse, le tribunal administratif de Clermont-Ferrand est déclaré seule juridiction compétente.