

REPUBLIQUE FRANCAISE



Commune de Formiguères

# Cahier des charges

## APPEL A CANDIDATURES

CESSION DE DEUX TERRAINS A BATIR - LOTISSEMENT « LAS CLAUSES »

LOT 3

LOT 1

**A RENVoyer AU PLUS TARD LE 03 JUILLET 2023 A 12H00**

## Préambule

Par délibération en date du 12 novembre 2020, le Conseil Municipal a décidé l'achat et la mise en vente de quatre lots constructibles en organisant un appel à candidatures. Le présent cahier des charges a pour objet de définir les modalités de cette procédure.

La commune a obtenu un Permis d'Aménager n°066 082 21D0002 le 30 juin 2021. Il s'agit de lots exclusivement affectés à de l'habitation.

La cession des terrains sera envisagée dès réception et conformité des réseaux. La Commune réitère la publicité après avoir déjà attribué les lots n°4, 1, et 2. Il ne reste donc que le lot n°3. Les critères de sélection et les obligations pesant sur les acquéreurs de lot ont été votés par délibération du 14 avril 2022 et définissant de nouvelles modalités de publicité.

### **1. Objet de l'appel à candidatures**

Ce nouvel appel à candidatures vise à informer le public de la mise en vente par la Commune de Formiguères du lot de terrain à bâtir restant, et à recueillir des offres de candidats, personnes physiques, désireux de se porter acquéreurs.

**Après avoir été présélectionnés par la commission municipale, puis retenus par le conseil municipal, les acquéreurs s'engageront lors de la signature du compromis de vente qui sera signé au plus tard le 31 mai 2023, lequel sera assorti de deux conditions suspensives liées à l'obtention d'un crédit bancaire, ainsi que d'un permis de construire purgé de tout recours et des obligations substantielles suivantes lesquelles seront nécessairement réitérées lors de la vente qui devra quant à elle intervenir au plus tard le avant fin 2023 :**

- à achever la construction dans un délai de 3 ans maximum à compter de la date de signature de l'acte de vente
- à faire de cette habitation leur résidence principale et permanente dans un délai d'un mois maximum après obtention de la conformité
- à ne pas la revendre dans un délai de 6 ans à partir de l'obtention de la conformité

**Si l'une seule de ces obligations substantielles n'est pas respectée, sur simple constat préalable de la Commune, la résolution de la vente du lot de terrain à bâtir sera automatiquement prononcée.**

**La Commune aura alors l'obligation de restituer le prix d'acquisition et d'assumer le coût des frais d'acte notarié et de publication.**

**Si la construction est en cours ou inachevée, il sera procédé à une évaluation de l'immeuble à la date du constat de carence de l'acquéreur du lot à dire d'expert désigné par la Commune sur le tableau des experts judiciaires près la Cour d'Appel de Montpellier. Les frais d'expertise amiable seront alors partagés pour moitié. Cette évaluation donnera lieu à un échange contradictoire entre les parties avant l'homologation. En cas de désaccord, le prix sera fixé par voie judiciaire à l'initiative de la plus diligente des deux parties.**

Il ne s'agit pas d'une demande de proposition d'offres. Le prix ferme a été décidé par le Conseil Municipal en date du 14 avril 2022.

Il est précisé que cet appel à candidatures engage la Commune à signer un acte authentique dès lors que les conditions suspensives auront été levées.

## **2. Caractéristiques des biens vendus**

La Commune met en vente deux lots à bâtir issus des parcelles OA 2916 et OA 2917

<b>Lot n°1</b>	<b>Lot n°3</b>
Section : OA	Section : OA
Numéro de parcelle : 3035	Numéro de parcelle : 3037
Superficie du terrain : 534 m <sup>2</sup>	Superficie du terrain : 527 m <sup>2</sup>
Superficie constructible : 250 m <sup>2</sup>	Superficie constructible : 250 m <sup>2</sup>
Zonage urbain : UB	Zonage urbain : UB

Les biens vendus sont libres de toute occupation mais ils comporteront des servitudes qui seront mentionnées dans l'acte authentique à savoir, non-limitativement : réseaux secs et humides, accès, canaux. La viabilité des parcelles se trouvera en bordure du chemin d'accès.

L'accès au lot n°1 et lot n°3, situés en fond d'opération, se réalisera depuis le chemin ouvert à la circulation générale au moyen d'une servitude de passage réciproque de part et d'autre de la limite divisoire entre les deux lots n°1 et 3 sur une emprise d'environ trois mètres de large sur chaque lot qui devra restée accessible et non-close de tout temps. Voir plan ci-joint.

Les terrains sont situés en zone UB (de sismicité moyenne). Ils ne pourront recevoir que des constructions à usage **d'habitation individuelle** dans le respect du règlement du Plan Local d'Urbanisme de la zone (consultable en mairie ou sur notre site internet). Ces constructions feront l'objet d'un dépôt préalable de permis de construire auprès du service Urbanisme de la Commune.

## **3. Visite des lieux**

Les visites sont libres, les terrains étant visibles depuis le domaine communal, Cami de las Clauses.

Renseignements disponibles au service urbanisme de la commune, aux jours et horaires d'ouverture.

## **4. Prix de vente**

Le prix de vente de chaque lot a été décidé par le Conseil Municipal en date du 14 avril 2022, comme suit :

- Lot n°1 – 66 750 Euros TTC soit 534 x 125 €/m<sup>2</sup>
- Lot n°3 - 65 875 Euros TTC soit 527 X 125 €/m<sup>2</sup>

Ces montants ne comprennent pas les frais d'acte authentique qui seront supportés par les acquéreurs suivant décompte établi par le notaire rédacteur de l'acte.

## **5. Frais**

Les candidats retenus acquitteront, au moment de la signature de l'acte authentique, toutes taxes, frais notariés et de publicité foncière inhérents à la vente.

Une étude de sol, obligatoire dans cette zone, sera réalisée par la Mairie pour chaque lot. Le montant sera à ajouter au prix de vente annoncé ci-dessus (entre 400€ et 600€ environ par lot).

## **6. Modalités de la candidature**

### **Dossier de consultation**

Chaque candidat devra, préalablement à la remise de sa candidature, avoir pris connaissance du dossier de consultation. Ce dossier comprend :

- le présent Cahier des Charges doté d'un plan de masse du lotissement
- le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la zone UB

### **a) Candidats**

Toute personne majeure pourra présenter un dossier de candidature en vue d'acquérir le lot restant décrit ci-dessus.

### **b) Critères de sélection**

Les candidatures seront jugées, lot par lot, en tenant compte de :

<b>Critère n°</b>	<b>Libellé</b>	<b>Nombre de points attribués</b>
1	Enfants scolarisés au Pôle Enfance Capcir-Garrotxes ou au collège, ou au lycée secteur géographique Pyrénées-Orientales, Aude, Ariège au 01/09/2022	10 pts/enfant
2	Emploi en Capcir/Cerdagne	30 pts/adulte
3	Avoir un emploi pérenne, un CDI ou être titulaire dans la Fonction Publique	30 pts/Contrat pérenne de travail
4	Un accord bancaire de principe sur le projet global	30 pts

### **c) Composition du dossier de candidature**

Le dossier de candidature comprendra :

- une lettre de motivation, annexée au cahier des charges, engageant sur l'honneur les candidats à réserver cet achat à leur résidence principale et permanente (NB : ces engagements seront réitérés lors de la signature de l'acte authentique), et précisant l'ordre de préférence des lots, s'il y a lieu
- une copie de la pièce d'identité
- une copie du livret de famille
- attestation de scolarité de l'/des enfant(s)
- attestation de l'employeur (lieu et type de contrat)
- accord de principe de la banque

Aucun document ni copie de ces pièces ne seront conservés par la Commune et ils seront restitués aux candidats par envoi LRAR une fois que les plis seront ouverts et que les lots auront été attribués. Seuls seront conservées temporairement les pièces des quatre premiers candidats retenus par la commission municipale, pour être transmises au notaire chargé d'établir les actes authentiques, lequel sera chargé de les restituer ensuite à chaque acquéreur une fois l'acte passé.

En cas de désistement d'un candidat retenu, ces mêmes pièces seront restituées à celui-ci par envoi LRAR dans les trois jours de la réception de son désistement par la Commune ou par le notaire instrumentaire. Le candidat suivant les quatre premiers dans l'ordre de classement des offres, sera alors contacté par la Commune et s'il maintient son offre initiale, il sera requis de produire les pièces énumérées ci-dessus dans un délai de huit jours à compter de la réception par lui de la lettre par laquelle la Commune l'invitera à confirmer s'il maintient son offre. A défaut, il sera procédé de la même manière pour chaque candidat suivant de la liste, jusqu'à ce que l'un d'eux se porte acquéreur.

**Le dossier de candidature sera remis sous enveloppe cachetée intitulée « Candidature pour l'achat du lot ... », et portant la mention "Ne pas ouvrir".**

### **d) Dépôt des candidatures**

Le dépôt de la candidature peut déjà se faire et le plus tôt sera le mieux.

Le dossier devra être remis en un seul exemplaire :

- Au plus tard le 03 juillet 2023 à 12h
- soit par lettre recommandée avec accusé de réception avant la date de fin de dépôt, le cachet de la Poste faisant foi, à l'adresse ainsi libellée :

**Mairie de Formiguères**

**Monsieur le Maire**

**1 place de l'église**

**66210 FORMIGUERES**

- soit remis à l'accueil du secrétariat de la Mairie de Formiguères contre récépissé de dépôt.

L'envoi de l'offre par courrier électronique est exclu.

Tout dossier reçu après la date et l'heure mentionnées ci-dessus sera déclaré irrecevable.

## **7. Notification des décisions**

Le choix de la candidature retenue sera effectué par Monsieur le Maire assisté, le cas échéant, de son Conseil Municipal, qui recevra si nécessaire les acquéreurs potentiels.

La décision de rejet ou d'acceptation interviendra dans un délai d'un mois à compter de la date limite de remise des candidatures, soit le 03 aout 2023, et sera notifiée à l'ensemble des candidats par courrier recommandé.

Le notaire chargé de la régularisation authentique pour la Commune est Maître SPITERI, 44-46 Rue Hector Guimard - 66000 Perpignan.

## **8. Dispositions générales**

Les candidats :

- reconnaissent avoir obtenu les informations nécessaires suffisantes leur permettant de soumettre leur candidature sans réserve et sans demande de garantie ;
- renoncent de même à tous droits et actions pouvant résulter de faits antérieurs à leur participation à l'appel à candidatures ;
- peuvent, à leurs frais exclusifs, procéder ou faire procéder aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugeront opportuns pour faire acte de candidature quant à l'acquisition d'un terrain ;
- s'interdisent de mettre en cause la responsabilité de la Commune en cas de frais engagés lors de la constitution du dossier ;
- peuvent, si leur projet est retenu, se faire assister du notaire de leur choix pour la régularisation authentique à intervenir.

## **9. Contacts**

Pour toute information, merci de contacter le service Urbanisme de la Commune en charge du dossier :

**Madame Marion TERZARIOL**

**Mail : [urbanisme@mairiedeformigueres.fr](mailto:urbanisme@mairiedeformigueres.fr)**

**Tél : 04.68.04.31.74**

Fait à Formiguères le 05 avril 2023.

# PLAN DE MASSE

Fermeture



# PLAN DE SITUATION

