

## Vente d'un bien immobilier

### de la commune LE CENDRE

#### De gré à gré

### CAHIER DES CHARGES

de la cession d'une maison, située au 20, Avenue Centrale (Maison Lafarge)

## 1. Présentation de l'immeuble

### 1.A. Généralités

Le bien communal correspond à un bâtiment inoccupé et à un local commercial (chocolaterie RAY). Sa localisation se situe au 20, Avenue Centrale, en plein centre-ville.

L'objet de la vente ne concerne que le bâtiment inoccupé nommé communément « Maison Lafarge ».

Plan de situation:



## 1.B. Désignation de l'immeuble et description du bien

L'immeuble mis en vente est une parcelle bâtie. Il est situé au 20, Avenue Centrale et figure actuellement au cadastre à la section AI numérotée 234 (annexe n°1).

Il s'agit d'une maison de la période 1850. La maison est sur 3 niveaux et possède un sous-sol avec cave. La façade est en très bon état avec des encadrements en pierres de Volvic.

Le bâtiment présente une qualité architecturale avancée avec de belles hauteurs sous plafond, de grandes pièces et des cheminées anciennes.

L'ensemble structurel est sain. La charpente a été reprise partiellement au début des années 2010. Néanmoins, l'étanchéité de la toiture présente quelques faiblesses et pourrait nécessiter une reprise (annexe n°4 - diagnostic structurel). Le bâtiment présente un mauvais état d'entretien et nécessite de nombreux travaux (sols, plafonds, murs et papiers peints dégradés, électricité à refaire). Le système de chauffage est électrique mais nécessite d'être totalement revu.

Le bien présente des traces de plomb dans les peintures. Aucun amiante n'a été repéré.

Le bien est inoccupé depuis une dizaine d'années. Le commerçant situé à côté du bien à vendre (chocolaterie RAY) stocke du matériel lié à son activité (cartons, présentoirs, etc) en accord avec la Mairie depuis son installation il y a une dizaine d'années. Il est à noter que le bien sera libre de toute occupation et de tout encombrant le jour de la vente.

Un géomètre expert a pu réaliser un véritable relevé des dimensions de chaque pièce.

Au sous-sol, il y a une cave compartimentée en 8 boxs. La surface totale des caves (y compris dégagement) est de 87,8 m<sup>2</sup>. L'accès au niveau inférieur se fait par un escalier. Les boxs avaient été mis à disposition aux associations communales pendant longtemps. Ces boxs seront vidés définitivement avant la vente.

Bien qu'il faille accéder par des escaliers en pierre au premier niveau, ce niveau sera appelé « RDC » comme « rez de chaussée ». Ce niveau se décompose en 4 pièces allant de 16,4 m<sup>2</sup> à 19,9 m<sup>2</sup> et d'un dégagement de 15,6 m<sup>2</sup> soit un total de 88,7 m<sup>2</sup> pour ce niveau. L'escalier n'est pas comptabilisé dans la surface.

Au 1<sup>er</sup> étage, l'espace se décompose en 5 pièces allant de 7,7 m<sup>2</sup> à 19,7 m<sup>2</sup> et d'un dégagement de 7,8 m<sup>2</sup> soit un total de 86,5 m<sup>2</sup>. L'escalier n'est pas comptabilisé dans la surface.

Au 2<sup>ème</sup> étage, il y a 5 pièces allant de 1,4 m<sup>2</sup> à 19,3 m<sup>2</sup>, un palier de 1,5 m<sup>2</sup> et un dégagement de 9,5 m<sup>2</sup> soit un total de 86,3 m<sup>2</sup>. La cage d'escalier n'est pas comptabilisée.

La surface des trois niveaux est de 261,50 m<sup>2</sup> (hors caves). La cave est de 87,8 m<sup>2</sup>.

La somme totale des surfaces est de 349,30 m<sup>2</sup>.

### **1.C. Origine de propriété**

La vente de la commune au candidat retenu pourra se faire par la signature d'un acte notarié. A ce jour, aucun notaire n'est désigné au préalable.

Le notaire chargé de la vente demandera aux services des Hypothèques un état de propriété et son origine.

### **1.D. Règles d'urbanisme, état des risques, servitudes d'urbanisme, zone inondable**

Le bien est classé en zone UC du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) en vigueur depuis le 20 Janvier 2026. La parcelle n'est pas soumise à la zone inondable (annexe n°2 : fiche de renseignements d'urbanisme).

Le bien est situé dans une zone exposée au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux dont l'aléa est fort. Le bien est également concerné par une zone de sismicité élevée (annexe n°3 : état des risques).

Le dernier usage de ce bien étant une maison des associations (ERP), l'acquéreur devra demander un changement de destination au titre de l'urbanisme pour la transformation de ce bien en habitation. Pour rappel, le changement de destination en habitation est soumis à la taxe d'aménagement.

### **1.E. Droit de préemption urbain et commercial**

Le bien est soumis au droit de préemption urbain simple.

Le droit de préemption commercial est en place sur la commune sur les commerces existants.

### **1.F. Diagnostics – Relevés de dimensions**

L'ensemble des diagnostics et un relevé de dimensions a été réalisé par la commune.

Les diagnostics suivants sont fournis avec le présent cahier des charges :

- Un diagnostic structurel établi par la société SOCOTEC le 17 Février 2026 (annexe n°4)
- Les diagnostics amiante, plomb et électricité établi par la société AURA DIAGNOSTIC le 5 Février 2026 (annexe n°5a à n°5c)
- Un relevé des dimensions intérieures établi par la société GEO CONCEPTION le 16 Février 2026 dont les livrables sont au format PDF et dwg

Pour ces diagnostics, il est à noter de la difficulté d'accès aux combles en sécurité, limitant l'intervention des diagnostiqueurs dans ces zones.

Le diagnostic structurel met en avant une vétusté d'ensemble du bien mais pas de points négatifs qui pourraient mettre en péril le bâtiment. La structure, la charpente et les façades sont saines. Le diagnostiqueur a mis en avant un travail nécessaire de reprise de la toiture et des cheneaux. Les menuiseries sont très endommagées et seront à remplacer comme l'ensemble de la partie intérieure.

Le diagnostic amiante n'a pas avéré d'amiante dans les lieux visités.

Le diagnostic plomb a permis de détecter de très fortes quantités de plomb dans les peintures de l'ensemble des locaux. Des dispositions devront être prises pour son élimination.

Le diagnostic électrique a mis en avant de nombreuses anomalies en partie intérieure. Il semble nécessaire de déposer l'ensemble du réseau électrique existant, de reprendre l'intégralité de celui-ci et de prévoir les organes de coupure d'urgence dans les communs.

Le diagnostic d'assainissement a été réalisé mais n'a pas été fourni par SUEZ. Il sera transmis ultérieurement. Ce sera l'annexe n°6 du présent cahier des charges. Il est précisé qu'il n'y a aucun point d'eau dans la Maison Lafarge et que le test de raccordement n'a pas pu être effectué. Des précisions complémentaires sont fournies dans le chapitre 2.F. du présent document, tout comme la fourniture d'un reportage photos des différentes émergences en lien avec l'assainissement et l'eau.

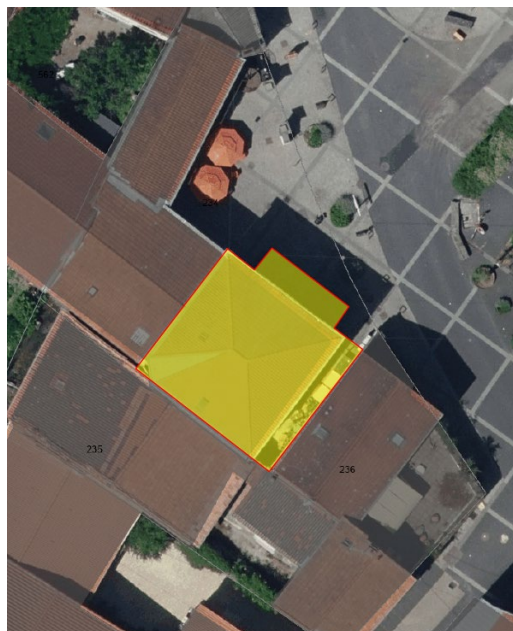
### **1.G. Précisions sur la vente du bien :**

La commune souhaite découper la parcelle AI 234 de 441 m<sup>2</sup> en deux parcelles :

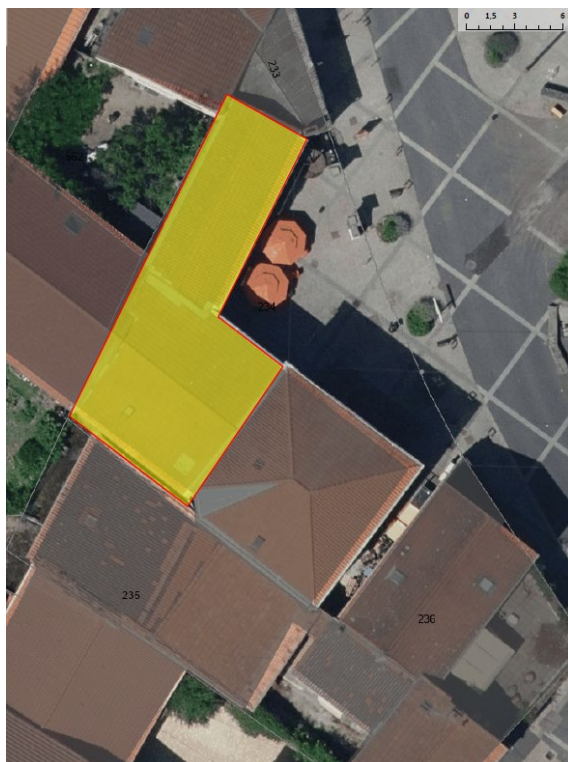
- La première destinée à la vente directe de gré à gré à la chocolaterie RAY,
- La seconde destinée à la vente pour la création de logements, objet du présent cahier des charges.

Cette division se traduira par l'établissement d'un document d'arpentage qui sera réalisé par un géomètre expert. C'est la société GEOVAL qui est mandatée.

#### **Ci-dessous le plan de masse de la maison Lafarge (maison inoccupée)**



#### **Ci-dessous le plan de masse de la chocolaterie RAY**



## 2. Détails de la vente

### 2.A. Objectifs et détails de l'annonce

La présente annonce a pour objet de trouver un acquéreur du terrain bâti ci-dessus désigné « Maison Lafarge ».

La commune souhaite voir aboutir cette vente dans l'année 2026.

### 2.B. Prix du bien

Le service des Domaines, autorité compétente de l'Etat, a donné une valeur vénale du bien (annexe n°7) La commune a donc décidé de mettre en vente le bien selon le prix indiqué par les Domaines. Cet avis datant du 18 Mars 2025, valable pour 12 mois, est annexé au présent cahier des charges. Une demande de prorogation a été faite le 23 Avril 2026 par la commune auprès du service des Domaines. Les services de l'État ont confirmé, le 29 avril 2026, la prorogation de leur avis initial pour une durée d'un an, soit jusqu'au 18 mars 2027 (annexe n°7bis).

Le bien est estimé à **278 000 € (hors taxes et hors droits)**. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 250 000 €.

Ce prix s'entend hors frais de notaire et autres frais annexés à la vente. Ces frais seront pris en charge par le candidat retenu.

Le candidat sera libre de faire une autre proposition de prix d'achat, qui respectera la marge d'appréciation retenue par le service des Domaines.

La commune privilégiera une offre se rapprochant au maximum de la valeur vénale.

### **2.C. Engagement de l'acquéreur**

Le candidat dont l'offre sera retenue par la Ville de Le Cendre prendra en charge les frais de notaire à 100%. Le candidat retenu pour cette vente devra signer un compromis ou l'acte authentique de vente dans un délai de 3 mois à compter de la délibération prise par le Conseil Municipal entérinant le choix du candidat et le montant de la vente. A ce jour, un passage au Conseil Municipal de Septembre 2026 semble envisageable.

Le compromis de vente pourra être assorti de conditions suspensives, notamment liées à l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires, afin de sécuriser l'acquisition pour le candidat retenu.

### **2.D. Paiement du prix**

Le prix de la vente devra être payé en totalité entre les mains du notaire pour le compte de la Ville de Le Cendre. Aucun paiement à terme, en totalité ou en partie ne sera accepté par la commune.

### **2.E. Visite du bien**

Plusieurs visites collectives seront prévues durant la période de consultation :

- **Vendredi 29 Mai 2026 à 11h**
- **Vendredi 5 Juin 2026 à 11h**
- **Lundi 8 Juin 2026 à 11h**
- **Vendredi 12 Juin 2026 à 16h**
- **Lundi 15 Juin 2026 à 11h**
- **Vendredi 19 Juin 2026 à 11h**
- **Lundi 22 Juin 2026 à 11h**
- **Mercredi 24 Juin 2026 à 11h**
- **Vendredi 26 Juin 2026 à 16h**

Les candidats devront signaler leur inscription à la visite à l'adresse mail suivante :

[servicetechniques@lecendre.fr](mailto:servicetechniques@lecendre.fr) .

Des visites complémentaires pourront être programmées après le 26 juin 2026, **sous réserve d'en faire la demande à l'adresse électronique mentionnée précédemment.**

- Renseignements complémentaires

Pour obtenir des renseignements complémentaires, les candidats peuvent envoyer leurs questions par courriel à : [servicetechniques@lecendre.fr](mailto:servicetechniques@lecendre.fr) .

## **2.F. Données à prendre en compte dans le programme immobilier**

### *2.F.1 Collecte des déchets*

La collecte des déchets des futurs logements se fera directement sur les conteneurs enterrés du centre-ville dont les plus proches sont ceux sur la Place Grassion-Fredot. D'autres conteneurs sont présents sur le parvis de la Mairie ou la Place du Christ.

Le commerçant possède un espace dédié le long de la Maison Lafarge où il stocke principalement ses poubelles qui sont collectées en porte à porte par le service des déchets de Clermont Auvergne Métropole. Cette zone sera conservée prioritairement pour le commerçant ; hormis les servitudes de droit.

### *2.F.2 Réseaux*

Lors des travaux de réaménagement de la Place Grassion, certains travaux de génie-civil ont été exécutés afin de prévoir des gaines allant dans les caves de la Maison Lafarge.

Ainsi, une gaine rouge ( $\varnothing$ 100 mm) pour l'électricité est bien utilisée pour l'alimentation électrique du bâtiment. Il semble possible de repasser de nouveaux câbles dans cette gaine allant sur l'espace public. Le bâtiment est équipé d'un compteur LINKY (matricule : 853 – PDL 17167004328100 – annexe n°8-facture électrique).

Il en est de même pour la téléphonie et la fibre puisqu'une gaine verte ( $\varnothing$  40-50 mm) arrive dans les caves. Il n'y a aucun abonnement existant actuellement.

Pour l'assainissement, les évacuations d'eaux pluviales et d'eaux usées sont présentes en pied de façade. Leurs poses restent récentes (2011/2012) et peuvent être conservées dans le cadre du projet. Une vérification par un passage caméra pourrait s'avérer nécessaire en complément. Une adaptation de ces raccordements sera à prévoir.

Pour l'eau potable, la maison est dotée d'une arrivée d'eau au niveau de la cave. Il existe un regard de 1,00 x 1,00 m qui est mutualisé entre la Maison Lafarge et le chocolatier. La maison n'est pas dotée d'un compteur d'eau individuel (au vu de l'inoccupation de la maison). Par contre, le chocolatier a bien son propre compteur d'eau dans le regard de 1,00 x 1,00 m (matricule : D11BA058913).

La maison n'est pas raccordée au gaz mais un coffret gaz est présent à proximité de la maison ayant dû servir par le passé.

Un ensemble de plans des travaux de la Place Grassion issu de la base informatique Cartopole (Clermont Auvergne Métropole) est annexé au dossier (annexes n°9 à 12).

### *2.F.3 Document d'arpentage*

La commune envisage de découper la parcelle existante AI 234 afin de séparer le commerce de la maison Lafarge.

Toutefois, il reste en suspens le parvis présent devant le commerce et la maison, ainsi que la surface dédiée aux poubelles du commerce, dont les usages seront à déterminer et le devenir de ces surfaces (espace public ou domaine privé).

Le document d'arpentage sera réalisé par la société GEOVAL et pris en charge par la commune. Ce D.A. devra être réalisé avant la vente définitive.

## **2.G. Organisation de la consultation**

Dans sa réponse, chaque candidat devra formuler un certain nombre d'informations comme suit.

### *1- Informations sur le candidat et les données financières*

Le candidat devra fournir les éléments suivants :

- une lettre de candidature adressée à l'attention du Maire à l'adresse suivante, 7, rue de la Mairie – 63 670 LE CENDRE
- un dossier complet permettant de présenter le candidat
- un courrier contenant la proposition de prix valant acte d'engagement, cette proposition du candidat prendra forme d'une offre ferme et définitive d'acquiescer à son profit le bien dans sa totalité,
- l'offre devra proposer une attestation de capacité de financement,
- dans cette offre, le candidat accepte expressément le présent cahier des charges. Le candidat doit manifester sa volonté de signer l'acte authentique et de réaliser le versement des fonds selon le calendrier indiqué aux articles « 2.C Engagement de l'acquéreur » et « 2.D Paiement du prix ».
- L'offre doit être formulée en euros, en langue française,

### *2. Les informations relatives au projet*

- le candidat devra préciser au maximum le projet envisagé.

## **2.H. Remise de la candidature et de l'offre financière**

Le candidat devra remettre l'ensemble de son dossier de candidature et de son offre au format papier au plus tard le **vendredi 31 Juillet 2026 à 12h** au lieu et adresse suivante :

Services Techniques du Cendre – 4, rue de Gondole – 63 670 LE CENDRE

Le candidat devra également doubler son dépôt papier par mail en l'envoyant à l'adresse mail suivante : [servicetechniques@lecendre.fr](mailto:servicetechniques@lecendre.fr) .

## **2.I. Critères de choix du candidat**

Les propositions seront regardées selon plusieurs critères : le prix et le projet du candidat.

La commune ne souhaite pas mettre en place un système de notation mais juger collectivement de la pertinence des offres entre le rapport « valeur financière de l'offre » et « contenu du projet ».

L'étude des propositions des candidats sera faite en commission conjointe « Finances et budget, Urbanisme et aménagement du territoire ».

Un Conseil Municipal viendra entériner définitivement le choix du candidat et le montant de vente du bien communal.

Si toutes les offres sont jugées insuffisantes, la commune se laisse le droit de rendre sans suite ces offres.

## **2.J. Vente - Propriété – jouissance**

La vente devra nécessairement faire l'objet d'une délibération en Conseil Municipal.

La commune se réserve le droit d'interrompre à tout moment le processus de vente et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

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

## **2.K. Echec de la vente**

En cas de désistement du candidat retenu, ou d'échec de la vente imputable au non-respect des conditions suspensives dans les délais impartis, la Commune se réserve la faculté de solliciter le candidat classé en deuxième position lors de la phase d'analyse.

Cette reprise des négociations s'effectuera selon l'ordre du classement initial établi par la commission.

Toutefois, la Commune conserve la liberté de ne pas donner suite aux offres restantes et de déclarer la procédure sans suite si aucune autre proposition n'est jugée satisfaisante au regard des intérêts communaux. Dans une telle hypothèse, une nouvelle mise en vente pourra être initiée selon des modalités définies par le Conseil Municipal.