

Cahier des charges
ANNEXE 4

Vente de gré à gré d'un bien immobilier

de la commune LE CENDRE

CAHIER DES CHARGES

de la cession d'une maison, située 6 rue des Vergers



**VU ET ANNEXE
A LA DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 12 novembre 2025 p. 25, sur 010
LE Maire,**

Hervé PRONONCE

1. Présentation de l'immeuble

A. Généralités

Le site abrite actuellement une maison d'habitation inoccupée. Sa localisation se situe au 6, rue des Vergers, en périphérie du centre-ville et à proximité de la coulée verte.

Plan de situation :



B. Désignation de l'immeuble et description du bien

L'immeuble mis en vente est une parcelle bâtie. Il est situé 6 rue des Vergers et figure actuellement sous le numéro 357, section AM du plan cadastral.

Il s'agit d'une maison des années 1975, avec jardin entièrement clôturé, sur une parcelle de 1 341m², et située en fond d'impasse.

Le bien est élevé sur sous-sol semi-enterré et comprend une entrée donnant sur un couloir de 7 mètres de longueur, donnant accès sur la partie gauche à un salon de 21 m², puis une chambre de 12m², et sur la partie droite, une ancienne cuisine de 10 m², une salle d'eau de 7 m² et une seconde chambre de 13 m². Toilettes de 2 m² en fond de couloir et trappe permettant l'accès aux combles.

Accès au niveau inférieur par escalier. Le sous-sol dispose d'une pièce annexe, ainsi qu'un grand garage de 40 m² et un ensemble de caves.

La surface utile totalise 75 m² (surface déclarée).

Le bien est inoccupé depuis une dizaine d'années.

Le bâtiment semble sain mais présente un assez mauvais état d'entretien et nécessite de nombreux travaux (sols, plafonds, murs et papiers peints dégradés, électricité à refaire).

Les évacuations d'eaux usées et d'eaux pluviales sont raccordées au réseau d'assainissement de la rue des Vergers.

Le bien est classé en zone UHi (inondable) du plan local d'urbanisme (PLU).

Le bien est situé dans une zone exposée au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux (aléa fort).

C. Origine de propriété

Le bien a été acquis par l'EPF AUVERGNE (ex-EPF SMAF) pour le compte de la commune en 2016.

Le transfert de propriété de l'EPF AUVERGNE à la commune est acté par une délibération du 12 Novembre 2025 et le sera définitivement par un acte notarié entre les deux parties sur le début d'année 2026.

La vente de la commune au candidat retenu pourra donc se faire après la signature de l'acte notarié de transfert du bien entre l'EPF AUVERGNE et la commune.

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

H. Diagnostics

L'ensemble des diagnostics sera réalisé par l'EPF AUVERGNE pour le transfert EPF/commune.

Ces diagnostics datant de moins de 6 mois serviront également à la vente commune/candidat.

Les diagnostics suivants seront fournis :

- Le Dossier de Diagnostic Technique (DDT),
- le diagnostic d'assainissement

H. Précisions sur la vente du bien :

La commune souhaite pouvoir vendre l'ensemble de ce parcellaire. Elle se laisse la possibilité de pouvoir découper ce bien en deux parcelles par l'établissement d'un éventuel document d'arpentage qui serait réalisé par un géomètre expert.

Le **lot N°1** serait la **maison individuelle** dont la surface du terrain serait de **749 m²**.

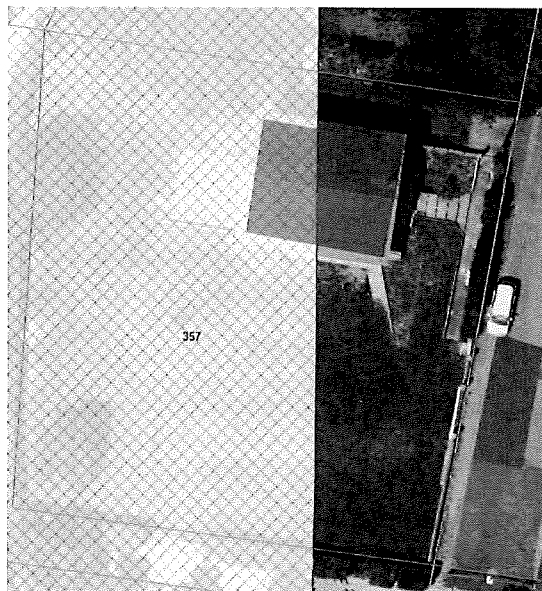
Le **lot N°2** serait le **terrain nu** dont la surface serait de **592 m²**.

LOT 1 – Maison individuelle



D. Servitudes d'urbanisme

La parcelle est située pour partie en zone d'aléa fort (zone d'expansion des crues et zones non urbaines) du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation approuvé le 9 mai 2007 (*voir plan et règlement du PPRNpi*)

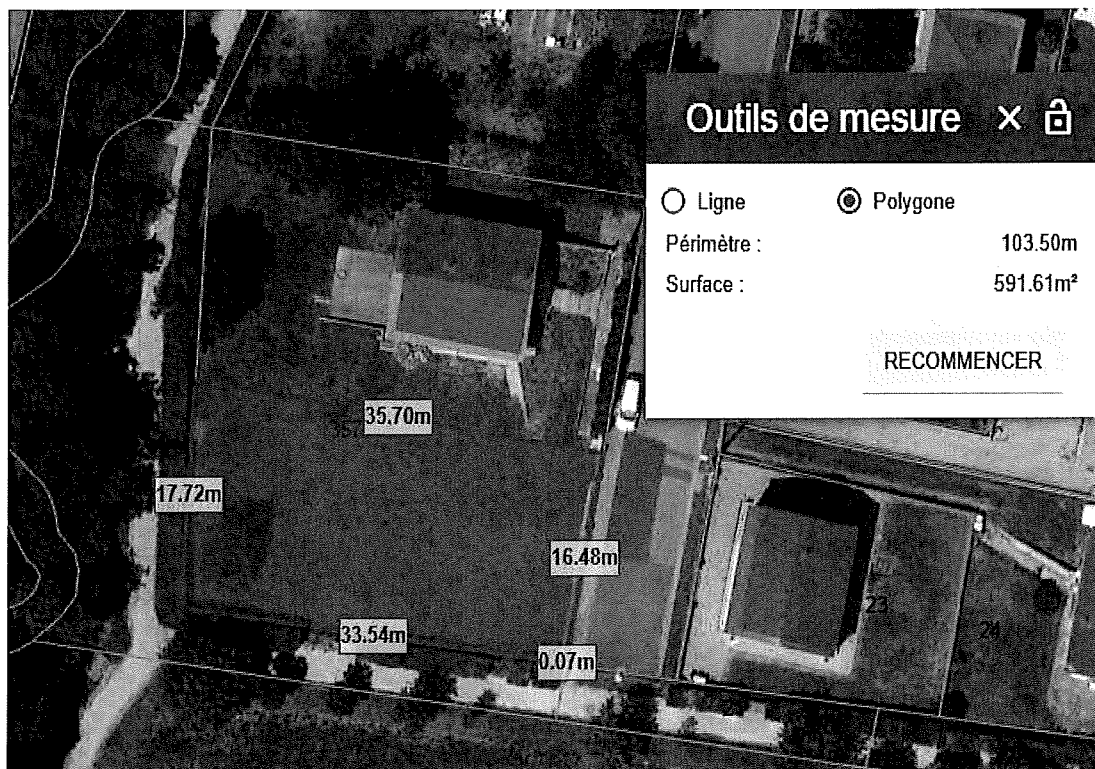


E. Droit de préemption urbain et commercial

Soumis au droit de préemption urbain simple.

G. Plan de masse



LOT 2 – Terrain nu**2. Détails de la vente****A. Objectifs de l'annonce**

La présente annonce a pour objet de trouver un acquéreur du terrain bâti et du terrain nu ci-dessus désigné. La collectivité priorisera un candidat qui se placera sur les deux lots.

Le bien pourra faire l'objet d'une division en fonction des offres reçues.

Les candidats à l'achat pourront donc proposer d'acquérir soit le bien dans sa totalité, soit le lot bâti avec la maison existante, soit le lot non bâti.

Dans le cas d'une division, celle-ci devra respecter le découpage ci-dessous avec une surface approximative de 749 m² pour le lot bâti et 592 m² pour le lot non bâti.

En cas de division parcellaire, la commune prendra en charge les frais de géomètre pour l'établissement d'un document d'arpentage.

B. Prix du bien

Le service des Domaines, autorité compétente de l'Etat, a donné une valeur vénale du bien pour chaque lot. La commune a donc décidé de mettre en vente les biens selon le prix indiqué par les Domaines. Ces avis sont annexés au présent cahier des charges.

Le lot n°1 (terrain bâti) est mis en vente pour **167 000 €**.

Le lot n°2 (terrain nu) est mis en vente pour **28 000 €**.

L'ensemble du bien est donc mis en vente pour **195 000 €**.

Ces prix s'entendent hors frais de notaire et autres frais annexés à la vente.

Le candidat sera libre de faire une autre proposition de prix d'achat, sans que cette offre ne soit inférieure au montant de la mise à prix.

Le candidat peut donc faire une proposition pour un lot ou pour les deux lots cumulés.

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 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.

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.

E. Visite du bien

La visite du bien sera obligatoire avant le dépôt d'une offre. Le candidat pourra contacter les services techniques communaux au **04 73 77 82 80** afin de définir une date de visite.

➤ Renseignements complémentaires

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

F. Organisation de la consultation de gré à gré, conditions d'achat du bien et critères de sélections

1- Informations sur le candidat

Le candidat devra fournir les éléments suivants :

- une lettre de candidature adressé à l'attention du Maire à l'adresse suivante, 7, rue de la Mairie – 63 670 LE CENDRE
- ses éléments d'état-civil
- ses coordonnées complètes

2. Les données financières

- un courrier contenant la proposition de prix valant acte d'engagement. Cette offre ne pourra en tout état de cause être inférieure au prix fixé par la commune,
- une attestation bancaire de capacité financière ou d'accord de financement, tant pour l'acquisition du bâtiment que pour les frais annexes (projet de prêt bancaire).

3. Les données juridiques

- la proposition du candidat prend forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profil le bien dans sa totalité,
- l'offre doit être faite avec condition suspensive d'obtention de prêt bancaire,
- l'offre devra proposer une attestation de capacité de financement
- dans cette offre, le candidat agréé expressément le présent cahier des charges. Le candidat doit manifester sa volonté de signer l'acte authentique selon le calendrier indiqué dans l'article suivant,
- L'offre doit être formulée en euros, en langue française.
- la vente devra être effective sur le 1^{er} semestre 2026

4. Les informations relatives au projet

- le candidat devra préciser l'utilisation future du bien envisagé et des travaux éventuels prévus

5. Critères du choix du candidat

Critère de sélection :

- **la solvabilité de la personne.** La commune procédera à un examen détaillé des modalités de financement proposée au travers des informations fournies par le candidat justifiant le financement de cet achat

Critère d'attribution :

Les candidats faisant une offre sur les deux lots seront analysés en premier lieu.

Les propositions seront regardées selon plusieurs critères : le prix et le projet de l'acquéreur. L'intérêt collectif de la situation de l'acquéreur sera également examiné afin de voir ce qu'il peut apporter à la collectivité (situation familiale, investissement personnel).

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

G. Remise de la candidature et de l'offre financière

Le candidat devra remettre son dossier de candidature et son offre par courrier directement aux Services Techniques (4, rue de Gondole – 63 670 LE CENDRE), ou par mail en l'envoyant à l'adresse mail suivante : servicetechniques@lecendre.fr au plus tard le **vendredi 19 Décembre 2025 à 12h**.

H. Vente - Propriété – jouissance

La vente devra nécessairement faire l'objet d'une délibération en Conseil Municipal en début d'année 2026. 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.

La commune n'aura pas à justifier sa décision étant observé qu'elle est juridiquement autorisée à vendre de gré à gré.

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