

Cahier des charges et Modalités de vente des terrains Place du Marché à Clavier-Station

7^{ième} projet de B. Devillers 01/07/2024

Avec date ouverture des offres et date analyse du jury

TABLE DES MATIERES

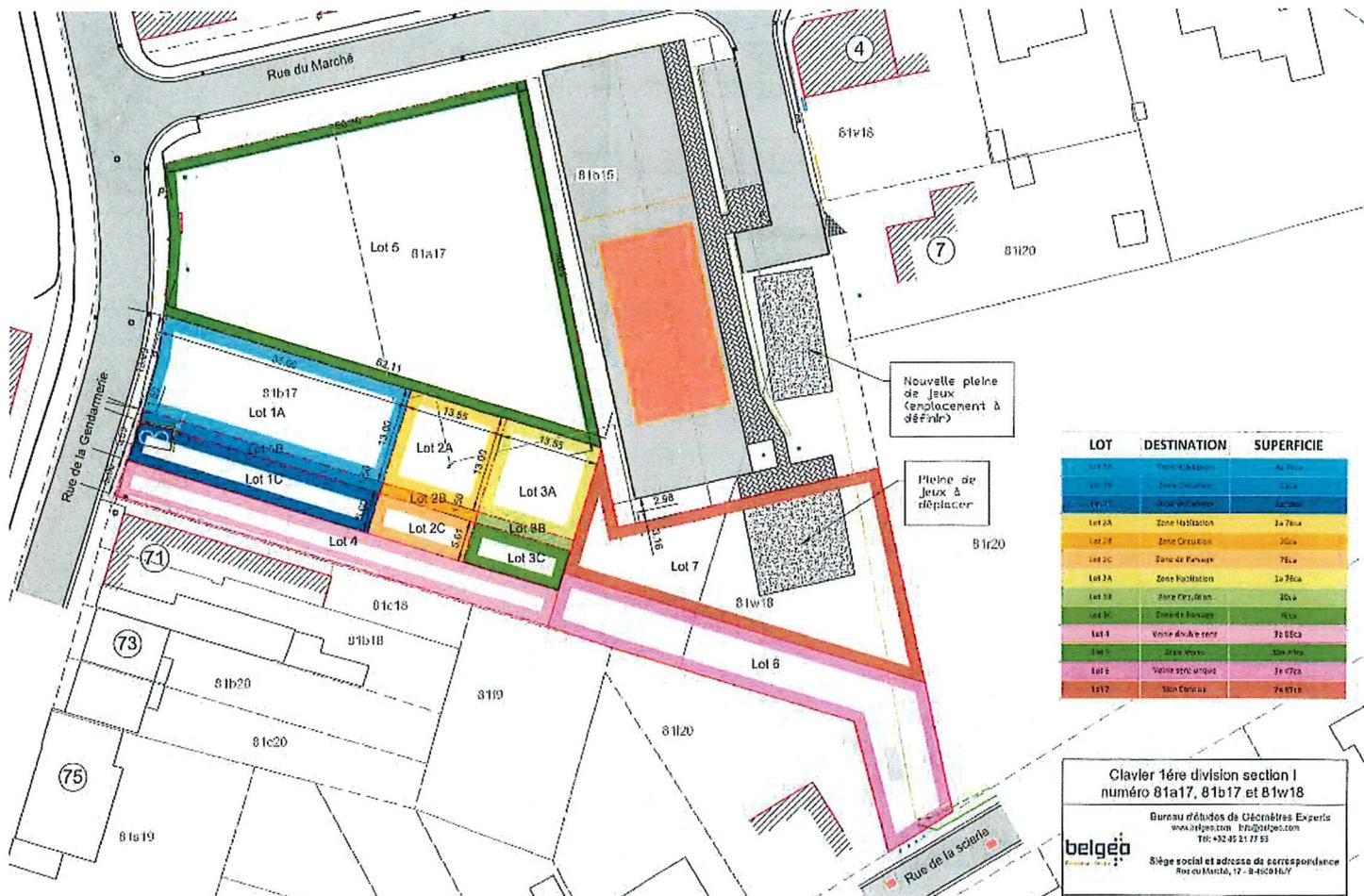
I.	Désignation du bien et contexte de l'opération immobilière portant sur un bien du Domaine Privé Communal.....	3
	I.1. Désignation du bien objet de la vente.....	3
	I.2. Contexte de la vente.....	4
	I.3. Objectif de la vente.....	4
II.	Modalités et charges de la vente.....	4
	II.1. Description de chaque lot à vendre.....	4
	II.2. Modalités de la vente.....	5
	a) Vente de gré à gré avec remise d'offres scellées.....	5
	b) Charges de la vente.....	6
	c) Critères d'admission et de priorité.....	7
III.	Conditions générales et particulières de la vente.....	8
	III.1. Conditions générales de la vente.....	8
	III.1.1. Garantie – état du bien – contenance.....	8
	III.1.2. Situation hypothécaire.....	8
	III.1.3. Propriété – jouissance – impôts – occupation.....	8
	III.1.4. Servitudes.....	9
	III.2. Conditions particulières de la vente.....	9
	III.2.1. Conditions suspensives.....	9
	III.2.2. Prix.....	10
	III.2.3. Faculté de rachat ou « clause de réméré ».....	10
	III.2.4. Indemnité due à la Commune en cas de non-réalisation du projet.....	11
IV.	Exigences minimales de l'offre d'achat.....	11
	IV.1. Prix minimum.....	11
	IV.2. Conditions relatives à l'affectation des terrains à acquérir	11
	IV.3. Conformité de l'offre d'achat aux conditions générales et particulières de la vente établies par le présent cahier des charges.....	12
V.	Dépôt des offres d'achat – Conclusion de la vente – Délai de validité des offres.....	12
	V.1. L'offre d'achat est établie conformément au formulaire d'offre d'achat constituant l'annexe 1 du présent cahier des charges.....	12
	V.2. Délai de validité des offres.....	13
	V.3. Conclusion de la vente.....	13
	V.4. Faculté de renoncer à passer vente.....	13
	Annexe : offre d'achat.....	14

I. DESIGNATION DU BIEN ET CONTEXTE DE L'OPERATION IMMOBILIERE PORTANT SUR UN BIEN DU DOMAINE PRIVE COMMUNAL

I.1. Désignation du bien objet de la vente

Dans le cadre prévu par la circulaire « FURLAN » du 23/02/2016 relative aux opérations immobilières des pouvoirs locaux, la COMMUNE DE CLAVIER a décidé de mettre en vente une partie des parcelles de terrains sises à Clavier-Station, Place du Marché, cadastrées 1^{ère} division section I n° 81/A/17 et 81/B/17 d'une **superficie totale à vendre de 7 a 90 ca** telles que mesurées par le géomètre BELGEO en date du 12/06/2024 (lot 1A-2A-3A).

Ces parcelles ressortent du Domaine privé de la Commune de Clavier.



LOT 1A d'une superficie de 4 a 38 ca d'après le plan de mesurage de BELGEO du 12/06/2024 mis en vente avec la destination de : PHARMACIE ou PARAPHARMACIE.

Faire offre à partir de 100.125,00 €

LOT 2A d'une superficie de 1 a 76 ca d'après le plan de mesurage de BELGEO du 12/06/2024 mis en vente avec la destination de : SOINS ou AIDE A LA PERSONNE ou PROFESSION LIBERALE

Faire offre à partir de 39.600,00 €

LOT 3A d'une superficie de 1 a 76 ca d'après le plan de mesurage de BELGEO du 12/06/2024 mis en vente avec la destination commerciale de : SOINS ou AIDE A LA PERSONNE ou PROFESSION LIBERALE

Faire offre à partir de 39.600,00 €

Les LOTS 2A et 3A pourront être acquis par le même acquéreur aux fins d'être réunis.

Chacun des 3 lots à vendre comprend une zone à bâtir (lots 1A-2A-3A).

Les zones de circulation piétonne (LOTS 1B-2B-3B) et de parcage (LOTS 1C-2C-3C) seront intégrées au Domaine Public de la COMMUNE DE CLAVIER.

Au titre de charge d'urbanisme des permis qui seront délivrés pour les LOTS 1A, 2A et 3A, figurera le financement intégral de l'aménagement des zones de circulation piétonne et de parcage au droit de chacun des dits lots.

Les travaux d'aménagement de ces zones ainsi que de la voirie à établir sur le LOT 4 du plan seront réalisés par et aux frais de la Commune de Clavier, sous réserve du financement partiel par la charge d'urbanisme dont question ci-avant.

II.2. Modalités de la vente

a) Vente de gré à gré avec remise d'offres scellées

Conformément à la circulaire « FURLAN » du 23/02/2016 relative aux opérations immobilières des pouvoirs locaux, le Conseil communal a adopté la décision de principe arrêtant les modalités de la vente des 3 lots relevant du Domaine Privé Communal.

Les biens sont mis en vente de gré à gré avec remise d'offres sous plis scellés.

Une large publicité sera effectuée préalablement à la vente via :

- Affiche notariale
- Affiches dans toutes les valves communales
- Clavier-Agenda
- Site internet de la Commune de Clavier

- Site(s) internet immobiliers nationaux

Les offres pour chacun des 3 lots seront déposées, contre reçu, à l'Administration Communale de Clavier, service patrimoine durant les heures d'ouverture.

Elles pourront également être adressées à ce même service, sous pli recommandé.

Elles pourront, enfin, être remises en mains propres lors de la séance publique d'ouverture des offres dont question ci-après.

Pendant le temps de la publicité choisie, les différents amateurs pourront formuler une offre à remettre sous pli fermé au plus tard à la date d'ouverture des offres.

A cette date, les offres seront ouvertes, en la présence ou en l'absence des amateurs. Cela sera consigné dans un PV d'ouverture des plis rédigé par le Notaire désigné par la Commune, ce lors d'une séance publique qui se tiendra **le mercredi 2 octobre 2024 à 11h00**, en la salle des mariages de la Commune de Clavier, rue Forville, 1.

Un jury de membres internes et externes à la Commune, constitué par décision du Collège communal, sera chargé d'émettre un avis sur les offres d'achat en date du **lundi 21 octobre 2024**.

Le Collège Communal communiquera, à chaque amateur, dans les 15 jours suivant sa décision, le procès-verbal emportant sa décision.

Chaque candidat retenu devra produire, dans les 15 jours de cette notification une garantie bancaire à 100 % auprès d'une banque ou d'un organisme financier agréé à cette fin.

L'acte authentique de vente, aux frais de l'acquéreur, avec paiement intégral du prix, sera réalisé dans les trois mois de la levée de de la dernière des conditions suspensives ci-après.

b) Charges de la vente

L'acquéreur aura comme charges urbanistiques de financer la réalisation, par la Commune, de la zone de circulation piétonne (trottoir) de la zone de parage, dont question ci-avant, sur toute la longueur de son lot, le long de la nouvelle voirie à construire.

Le cahier des charges en sera dressé par la Commune dans le cadre de la réalisation de la voirie.

Les devis des entreprises devront distinguer le coûts de réalisation des zones de parage et trottoir au droit de chacun des lots.

c) Critères d'admission et critères de priorité

Un jury sera constitué pour apprécier les critères de choix de la meilleure offre d'achat.

L'avis du jury ne lie pas la COMMUNE DE CLAVIER qui pourra toujours motiver les raisons de s'écarter de son avis.

Le jury sera composé par décision du Collège communal en faisant appel aux compétences internes à la Commune et à des experts indépendants.

- Critères d'admission

Le candidat-acquéreur justifiera ses capacités de manière à démontrer au vendeur qu'il témoigne d'une faculté suffisante pour la bonne réalisation et l'aboutissement complet de son projet (diplôme, accès à la profession, formation, expérience dans le domaine, diplôme de gestion...).

Le vendeur évaluera si les candidats-acquéreurs répondent aux critères d'admission et écartera les offres qui n'y répondent pas. Les candidats-acquéreurs seront informés de la recevabilité ou de la non-recevabilité de leur offre.

- Critères de priorité

Afin de départager les différents candidats pour chaque lot, le Collège Communal a défini des critères de priorité avec un calcul de pondération.

Critère 1 : prix (40 points / 100 points)

Pour ce critère, le pouvoir adjudicateur évaluera le prix proposé pour le terrain hors frais d'achat et taxes à charge de l'acquéreur.

Le prix pour l'acquisition ne peut être inférieur au prix minimum :

Lot 1A : 101.125,00 €

Lot 2A : 39.600,00 €

Lot 3A : 39.600,00 €

Le soumissionnaire ayant proposé le prix le plus haut se verra attribuer la cote maximale de 40 points.

Les autres soumissionnaires se verront attribuer un nombre de points calculé selon la formule suivante :

$$40 \times \frac{\text{prix de l'offre}}{\text{offre maximale}}$$

Prix de l'offre : est le prix indiqué dans l'offre

Offre maximale : est le prix le plus élevé

Critère 2 : Localisation (20 points / 100 points)

1. Relocalisation d'une activité implantée dans un rayon de 1km et qui souhaiterait déménager **20 points**
2. Relocalisation d'une activité implantée sur la Commune de Clavier et qui souhaiterait déménager **15 points**
3. Activité non implantée sur la commune de Clavier **5 points**

Critère 3 : projet (40 points / 100 points)

1. Qualité rédactionnelle et de présentation
(choix du support) 10
points
2. Parti architectural projeté et intégration au cadre bâti
et non bâti et au S.O.L. (Schéma d'Orientation Local) 10
points
(normes énergétiques, isolation, gestion des eaux, éclairage)
3. Intégration dans le tissu social, rural et commercial de
Clavier et de Clavier-Station 10
points
(activités et services existant, hall, Ravel, école...)
4. Incidence sur l'environnement 10
points
(sonore, olfactif, visuel...)

III. CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES DE LA VENTE

III.1. Conditions générales de la vente

III.1.1. Garantie – état du bien – contenance

La vente a lieu sous la garantie ordinaire de droit.

L'acquéreur prendra le bien dans l'état dans lequel il se trouve, en toute connaissance de cause et à ses risques et périls sans aucune garantie au sujet des vices ou défaut apparents ou cachés ni au sujet de la nature du sol ou du sous-sol et sans pouvoir, dès lors, prétendre à indemnité et ou réduction de prix pour quelque motif que ce soit.

Dans ce contexte, il est précisé que la responsabilité du vendeur ne pourra en aucun cas et d'aucune manière être engagée en cas de découverte dans le bien de puits de mine, de phosphate ou autres.

Sauf le recours de l'acquéreur contre le géomètre auteur du plan, la contenance du bien n'est pas garantie, les différences en plus ou en moins fussent-elles supérieures au vingtième faisant profit ou perte pour l'acquéreur.

III.1.2. Situation hypothécaire

Le bien est vendu pour quitte et libre de toute charge privilégiée et hypothécaire quelconque tant dans le chef du vendeur que dans le chef des précédents propriétaires.

III.1.3. Propriété – jouissance – impôts – occupation

L'acquéreur aura la propriété et la jouissance du bien à dater de la passation de l'acte authentique de vente. Il payera le précompte immobilier et toute autres impositions afférents au bien à compter du même moment.

Le bien est vendu libre de tout droit d'occupation.

III.1.4. Servitudes

Le bien sera vendu avec ses servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes, continues et ou discontinues sans cependant que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits que ceux fondés sur titre régulier transcrit et non prescrit par la loi.

A cet égard, le vendeur déclare n'avoir personnellement consenti à un tiers ni servitude ni droit de nature à grever le bien vendu ; il déclare en outre n'avoir pas connaissance de l'existence de tels droits.

III.2. Conditions particulières de la vente

III.2.1. Conditions suspensives

La vente est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- L'annulation par l'autorité de tutelle de la délibération du Conseil communal relative à la vente des parcelles aux acquéreurs désignés au terme de la procédure de publicité et de mise en concurrence dans le cadre de la tutelle générale d'annulation. La COMMUNE DE CLAVIER fera courir le délai pour l'exercice de la tutelle générale d'annulation en communiquant la délibération accompagnées des pièces justificatives. La condition suspensive sera levée à défaut de décision d'annulation dans les délais fixés par le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.
- Si l'acquéreur formule cette condition dans son offre, celle de **l'obtention d'un permis d'urbanisme définitif** (vidé de tous recours), rencontrant la destination imposée par la Commune dans un délai de maximum 12 mois à dater de la notification de l'acceptation de l'offre. L'acquéreur s'engage à solliciter, avec l'aide d'un architecte, ce permis sans délai et en faisant toutes diligences normales en vue de son obtention auprès de la commune, et au plus tard dans les * mois de la notification de l'acceptation de l'offre. A défaut pour l'acquéreur de justifier que ce permis a été introduit, la condition sera considérée comme non réalisée et la vente sera considérée comme sans objet. Il est convenu que le motif du refus de permis ne pourra porter que sur l'inconstructibilité du terrain, soit pour des raisons administratives (urbanisme, ...), soit en raison des propriétés physiques ou chimiques du sol ou du sous-sol. En aucun cas le refus de permis fondé simplement sur l'appréciation du bon aménagement des lieux dans le chef des autorités compétentes (obligeant ainsi le demandeur à modifier/corriger sa demande d'autorisation de bâtir) ne sera considéré comme un motif valable de refus. Dans ce cas la condition sera considérée comme réalisée et le vendeur pourra poursuivre l'exécution de la vente. En cas de discussion quant à l'appréciation de ce critère, il sera loisible à la partie la plus diligente de procéder à la désignation d'un arbitre, architecte indépendant, investi de la mission de trancher cette difficulté en premier et dernier ressort. Le vendeur pourra également prétendre soit à des dommages et intérêts, soit à la réalisation de la vente, par exécution forcée s'il le faut, dans le cas où, conformément à l'article 1178 de l'ancien

Code Civil, il est avéré que c'est l'acquéreur qui a empêché l'accomplissement de la condition suspensive.

La vente sera considérée comme non avenue si toutes les conditions suspensives susmentionnées ne sont pas réalisées dans un délai de 24 mois à dater de la signature de la notification de l'acceptation de l'offre par le Collège Communal.

III.2.2. Prix et frais

Le prix sera intégralement payé par l'acquéreur au moment de la passation de l'acte authentique.

Le prix sera déterminé au terme de la procédure de publicité et mise en concurrence aboutissant à désigner la meilleure offre d'achat.

Les frais, droits et honoraires de la vente sont à la charge de l'acquéreur, à l'exception des frais de délivrance et des frais liés à la recherche de l'amateur (publicité, négociation, PV d'ouverture des offres) qui sont à la charge de la Commune.

III.2.3. Faculté de rachat ou « clause de réméré »

A défaut par l'acquéreur d'affecter le bien à la destination pour laquelle il a été vendu, le vendeur se réserve le droit de lui notifier dans un délai de cinq ans à dater de la réalisation des conditions suspensives de la vente, sa volonté de reprendre les terrains vendus dans les conditions prévues aux articles 1659 et suivants du Code Civil.

En cas de rachat, le vendeur remboursera à l'acquéreur en un seul paiement le prix non indexé de la vente, à l'exclusion des impenses et autres frais visés à l'article 1673 aliné 1^{er} du Code Civil.

Le vendeur redeviendra ainsi propriétaire des biens qui font l'objet des présentes ainsi que de tout ce qui aura été érigé par l'acquéreur.

Cette faculté de rachat ou « clause de réméré » ne pourra être exercée que dans les hypothèses suivantes dans lesquelles il est avéré que l'acquéreur n'est pas en mesure de réaliser l'affectation des terrains.

Le vendeur ne pourra exercer cette faculté de rachat ou « clause de réméré » que pour des parcelles qui n'auront pas été mises en œuvre et sur lesquelles aucun bâtiment n'aura été réalisé.

La volonté d'exercer la faculté de rachat ou « clause de réméré » ci-dessus sera notifiée à l'acquéreur par courrier recommandé.

A défaut d'avoir exercé la faculté de rachat ou « clause de réméré » au plus tard dans le délai de 5 ans à dater de la réalisation de l'acte authentique, le vendeur sera de plein droit déchu de cette faculté et l'acquéreur demeurera propriétaire du bien objet de la vente sans préjudice de l'exercice éventuel par le vendeur d'une action résolutoire.

Tous les actes translatifs ou déclaratifs de propriété et de jouissance à conclure par l'acquéreur devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de cette faculté de rachat ou « clause de réméré » et qu'ils sont subrogés dans tous les droits et obligations en résultant. Toutefois, même à défaut de cette déclaration, la faculté de rachat ou « clause de réméré » pourra être exercée contre un acquéreur ultérieur des biens vendus.

La faculté de rachat ou « clause de réméré » ne sera cependant pas opposable dans le cadre de l'application de l'article 11 de la loi du 9 juillet 1971 réglementant la construction et la vente d'habitation (loi Breyne).

III.2.4. Indemnité due à la COMMUNE en cas de non-réalisation du projet

Si l'acquéreur n'introduit pas sa demande de permis dans le délai indiqué ci-avant, il se verra sanctionné d'une indemnité annuelle de 2,5 % du montant de la vente par année de retard. Cette indemnité sera due pour chaque année entamée et ce jusqu'à ce que le permis soit obtenu.

Si l'acquéreur ne commence pas ses travaux durant la période de validité du permis obtenu, il sera sanctionné d'une indemnité par année de retard de 2,5% du montant de la vente. Cette indemnité sera due pour chaque année entamée suivant l'expiration du permis et jusqu'au démarrage effectif des travaux.

Ces indemnités permettront à la COMMUNE DE CLAVIER de couvrir le préjudice subi du fait de l'inexécution du projet notamment en termes de rentrées fiscales.

IV. EXIGENCES MINIMALES DE L'OFFRE D'ACHAT

IV.1. prix minimum

L'offre d'achat doit porter sur l'intégralité du lot mis en vente.

Une offre partielle ne sera pas acceptée.

Elle doit indiquer le prix total.

Pour être recevable, l'offre ne peut être inférieure au prix minimum déterminé par le Conseil communal pour la vente.

En cas de souhait de réunion des lots 2A et 3A, une seule offre pourra être formulée en indiquant que l'offre porte que sur la réunion des lots 2A et 3A.

IV.2. Conditions relatives à l'affectation des terrains à acquérir

Outre l'offre d'achat ferme et irrévocable, le candidat-acquéreur doit présenter un projet correspondant à l'affectation préétablie dans le présent cahier des charges sous la forme d'une note d'intention et d'une esquisse.

A travers sa note d'intention et son esquisse, le candidat-acquéreur exposera clairement les propositions qu'il avance pour rencontrer les concepts suivants :

- Bonne intégration au cadre bâti et non bâti

- Vivre-ensemble
- Économie d'énergie (normes énergétiques en vigueur)
- Gestion du bruit (isolation...)
- Gestion de l'éclairage (enseigne...)
- La gestion des eaux de pluie et des eaux usées
- Architecture et urbanisme (définir un programme)

La qualité de la note d'intention et de son esquisse fait partie des critères de priorité dont question au point II.2 c) ci-avant.

IV.3. Conformité de l'offre d'achat aux conditions générales et particulières de la vente établies par le présent cahier des charges

En déposant l'offre d'achat, le candidat-acquéreur accepte les conditions générales et particulières de la vente prévues par le présent cahier des charges et notamment la clause de rachat ou de réméré qui pourra être exercée par le vendeur à défaut pour l'acquéreur de respecter l'affectation du bien à la destination pour laquelle il a été vendu.

V. DÉPÔT DES OFFRES D'ACHAT – CONCLUSION DE LA VENTE – DÉLAI DE VALIDITÉ DES OFFRES

V.1. L'offre d'achat est établie conformément au formulaire d'offre d'achat constituant l'annexe 1 du présent cahier des charges

Le candidat-acquéreur est tenu de joindre à son offre toutes les pièces prévues par le présent cahier des charges.

Les offres peuvent être envoyées par la poste (recommandé) ou remises par porteur contre récépissé.

Elles seront déposées ou remises à l'adresse suivante : l'Administration Communale de Clavier, service patrimoine, rue Forville, 1 à 4560 Clavier.

En vue de garantir la confidentialité des offres avant leur ouverture, elles seront remises dans une enveloppe fermée contenant l'offre et les documents annexes glissés dans une seconde enveloppe fermée avec la mention « offre d'achat – Place de Clavier-Station – Commune de Clavier ».

Elles devront parvenir au vendeur au plus tard **le mercredi 2 octobre 2024 à 11h00.**

A peine de ne pas être retenue, l'offre d'achat doit être signée par le ou les personnes disposant du pouvoir d'engager le candidat-acquéreur. Le Collège Communal se réserve de faire compléter par chaque offrant, une offre qui serait incomplète (signature manquante, cartes d'identité non produites, ...), à la condition cependant que le prix figure dans cette offre.

Pour les personnes morales ou les représentants légaux, il convient de joindre les documents justifiant les pouvoirs de signature. Chaque offre sera accompagnée d'une photocopie recto-verso des cartes d'identité des signataires.

V.2. Délai de validité des offres

Le délai de validité des offres d'achat est de 6 mois à dater de la date prévue pour l'ouverture des offres.

Elle devient irrévocable à compter de la notification de l'acceptation du Collège Communal qui lie, définitivement l'acquéreur, sous condition de la réalisation des conditions suspensives

V.3. Conclusion de la vente

Après analyse des offres et détermination du candidat-acquéreur retenu, le Conseil Communal sera invité à adopter le projet d'acte notarié sous condition suspensive de l'annulation de la vente par la tutelle et d'obtention par l'acquéreur du permis d'urbanisme.

Après la délibération du Conseil Communal, celle-ci sera notifiée aux candidats-acquéreurs dans le seul but de faire courir les voies de recours.

En aucun cas, cette notification n'emportera la conclusion du contrat de vente.

La COMMUNE DE CLAVIER ne sera liée qu'au moment de la signature de l'acte authentique de vente.

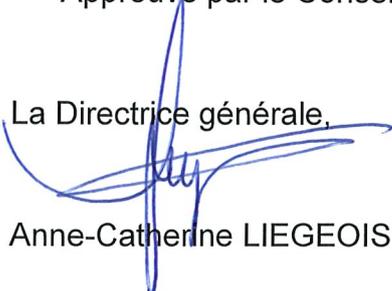
L'acte notarié sera passé dans les 3 mois de la réalisation des conditions suspensives.

V.4. Faculté de renoncer à passer vente

Le vendeur se réserve la possibilité pour n'importe quel motif raisonnablement justifié de renoncer à tout moment à la procédure de vente engagée sans indemnisation pour les candidats-acquéreurs et ce tant que l'acte de vente ne sera pas signé.

Fait à Clavier, le 09/08/2024

Approuvé par le Conseil Communal du 09-07-2024

La Directrice générale,

Anne-Catherine LIEGEOIS

Pour le Collège,



Le Bourgmestre,

Philippe DUBOIS

