

CAHIER DES CHARGES

VENTE AU PLUS OFFRANT DE L'IMMEUBLE DEPARTEMENTAL

Rue Saint Martial
12240 RIEUPEYROUX

Date et heure limites de réception des offres

Lundi 27 juin 2025 à 12 h 00

1 -IDENTIFICATION DU VENDEUR :

Le Département de l'Aveyron, collectivité territoriale, personne morale de droit public
Hôtel du Département
7 Place Charles de Gaulle
12000 RODEZ
SIRET : 221 200 017 00012

2 -BIEN MIS EN VENTE

Désignation du bien

Le bien est situé dans le centre Rieupeyroux en milieu urbain, centre-ville proche des services et des commerces, avec une vue dégagée.

Ce bien est implanté sur la parcelle cadastrée commune de Rieupeyroux section CH n°86 d'une contenance de 674 m² et sur la parcelle cadastrée CH n°434 d'une contenance de 18m² supportant un petit appentis.

Cet immeuble de construction traditionnelle (murs en parpaings revêtus d'un enduit, toiture en ardoise) à usage de bureaux a été construit en 1989.

Sa surface au sol est d'environ 180 m². Il comprend 3 niveaux :

- en sous-sol : un garage de 65 m² d'un seul tenant au sol bétonné, avec un portail métallique basculant ouvrant sur une rampe conduisant à la rue ;
- au RDC : un SAS d'entrée ouvrant sur un hall d'accueil et 4 bureaux, et des sanitaires ;
- au R+1, en partie sous combles, une salle de réunion et un espace de rangement (éclairage naturel par velux).

La circulation entre les niveaux se fait au moyen d'un escalier en béton

Sol sur dalle béton, avec carrelage.

Ouvrant extérieurs sur montant en bois et double vitrage.

Importante baie vitrée en façade Est .

En 2019, des travaux ont été effectués pour un montant de 105 400 €, ils ont consisté à une réorganisation et un rafraîchissement des locaux et à changer les radiateurs.

La partie non bâtie du fonds est en pelouse ; et en sols sur dalles sur le côté rue (accès du bâtiment).

Surface utile = 180 m²

Diagnostic classement DPE : D 213 kWh_{ep}/m²/an – GES A 5 kg_{eq}co₂/m²/an

Situation locale

Le bien est libre de toute occupation et inoccupé depuis mars 2025.

Urbanisme/PLUI

Le bien est situé en zone UA du PLUI.

L'acquéreur s'obligera à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives du droit de propriété mentionnées dans le document susvisé.

Destination de l'immeuble

La destination future de l'immeuble devra être compatible avec les règles d'urbanisme en vigueur.

Tout changement de destination devra faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

Diagnostics

Les diagnostics sur la recherche de présence d'amiante, termites, performances énergétique, état des risques et contrôle de conformité relatif aux ouvrages d'assainissement eaux usées et eaux pluviales ont été réalisés en février 2025.

Ils sont joints en annexe du présent cahier des charges.

3 - MODALITES DE LA CONSULTATION

La consultation est basée sur le présent cahier des charges et les différents documents afférents, en vue de recueillir des offres dans le cadre de la mise en vente à l'amiable d'un bien immobilier, appartenant au Département de l'Aveyron.

Cette consultation est organisée et suivie par la Direction de Services Administratifs et Fonciers

Département de l'Aveyron
Pôle Développement des Territoires
Direction de Services Administratifs et Fonciers
966 Route de Rodez
12450 FLAVIN

Affaire suivie par : Marlène ALBINET-TAYAC - Agnieszka RUTSCHMANN Tél. : 05 65 59 34 00,
Courriel : dsaf@aveyron.fr

Le présent cahier des charges est également consultable sur le site Internet du Département www.aveyron.fr

En cas d'accord, une délibération de la commission permanente autorisera la cession et un acte notarié sera rédigé, aux frais de l'acquéreur.

Publicité

Une publicité sera effectuée sur l'immeuble concerné et sur le site Internet du Département.

Un avis sera également publié dans la presse locale, sur les sites LEBONCOIN et de l'ADAT.

Mise à prix

La valeur vénale du bien est estimée à 180 000 € suivant l'avis du Pôle d'évaluation domaniale en date du 31/05/2024. La mise à prix minimale du bien est fixée à **180 000 euros**.

Présentation des candidatures

Les offres de prix devront comporter les documents suivants :

- **L'offre de prix** jointe au présent cahier des charges, dûment complétée et signée, dont la partie « Promesse d'achat » vaut proposition de prix et acte d'engagement. Cette offre de prix sera formulée en euros et en langue française. Elle prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir le bien, dans sa totalité, au profit exclusif du candidat. Il sera joint en annexe la copie des cartes d'identité pour les personnes physiques et la copie de l'extrait KBis pour les personnes morales ;
- **Le présent cahier des charges** daté et signé ;
- **Si le candidat entend financer tout ou partie de son acquisition par un prêt**, il devra alors préciser :
 - les références de l'établissement prêteur,
 - le montant du ou des prêts souscrits et leurs durées,
 - la ou les cautions bancaires.

Dans cette hypothèse, le candidat est invité à produire tout document ou attestation permettant d'apprécier sa capacité financière à réaliser l'acquisition et à obtenir le prêt envisagé, par exemple un avis favorable ou une lettre d'accord de son établissement bancaire.

Pour le cas où l'acquéreur 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.

Le non-respect de ces formalités entraînera l'annulation de l'offre d'achat.

L'offre engage l'acquéreur, qui s'oblige par la remise de son offre, si celle-ci était retenue, à signer le compromis et l'acte de vente dans les délais prévus par le présent cahier des charges.

Il est demandé aux candidats de ne remettre aucun paiement au moment de la candidature.

Visite du bien

La visite des lieux se fera uniquement sur rendez-vous.

Les candidats devront prendre rendez-vous préalablement auprès de la Direction des Services Administratifs et Fonciers, par courriel (dsaf@aveyron.fr).

4 - MODALITES DE REMISE DES CANDIDATURES

Les plis seront transmis **soit** par voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception, **soit** remis directement contre récépissé, sous pli cacheté avec les mentions suivantes :

**Candidature à l'acquisition de l'immeuble rue Saint Martial 12240 RIEUPEYROUX
« NE PAS OUVRIR »**

Département de l'Aveyron
Pôle Développement des Territoires
Direction de Services Administratifs et Fonciers
966 Route de Rodez – CS 10024
12450 FLAVIN

L'envoi électronique des offres n'est pas autorisé.

Le pli devra contenir une enveloppe intérieure cachetée au nom du candidat avec l'ensemble des documents sollicités à l'article 3 du présent cahier des charges.

Les horaires d'ouverture du pôle technique sont les suivants : du lundi au vendredi, de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30.

La date limite de remise des candidatures est le **27 juin 2025 à 12h00**.

Les plis qui parviendraient sous enveloppe non cachetée ou après la date et l'heure fixées ci-dessus (sauf en cas de prorogation) ne seront pas retenus. Pour les envois postaux, il est précisé que seule la date de réception des plis est retenue (le cachet de La Poste ne fait pas foi).

5 - DELAI DE VALIDITE DES OFFRES

L'offre de contracter est ferme, non modifiable, valable 6 mois et ne peut être rétractée. Une lettre du département, envoyée avec accusé de réception, informera les candidats de la suite donnée à leur offre.

Les candidats sont invités à leurs frais exclusifs à procéder ou à faire procéder par leurs conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugeraient nécessaires pour faire une offre d'acquisition.

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

6 - CHOIX ET INFORMATION DES CANDIDATS

Les offres seront examinées selon les critères suivants :

- le prix proposé,
- la capacité financière du candidat (modalités prévisionnelles de financement).

Le prix ne saurait être inférieur au prix de mise à prix fixé par le Département.

Le choix s'orientera vers la proposition financière la plus avantageuse et pouvant aboutir à la réalisation de la vente dans les meilleurs délais. Les offres, enregistrées par ordre d'arrivée, seront classées suivant les critères précités.

En cas d'égalité, la vente sera attribuée à l'offre réceptionnée en premier.

Une information sera notifiée aux candidats par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les 30 jours suivant la remise des offres.

L'acceptation de la vente devra nécessairement faire l'objet d'une délibération de la commission permanente, qui sera notifiée au candidat retenu. Elle donnera lieu à l'établissement d'un compromis de vente puis d'un acte notarié.

Le candidat qui a émis une offre ne peut se rétracter.

Le Département 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 Département n'aura pas à justifier sa décision étant observé qu'il est juridiquement autorisé à vendre de gré à gré.

7 - MODE DE REGLEMENT DU PRIX D'ACQUISITION

Le prix d'acquisition sera acquitté le jour de la signature de l'acte de vente, suivant les conditions prévues à l'acte constatant le transfert de propriété, au notaire chargé de la rédaction de l'acte.

Le candidat retenu sera tenu de payer en sus du prix principal et ce conformément à l'article 1593 du code civil « les frais d'actes et autres accessoires à la vente ».

A défaut de paiement du prix ou d'exécution des autres charges et conditions de la vente, le Département aura la faculté : soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales, soit de faire prononcer la caducité de la vente, conformément aux lois et règlements en vigueur.

8-CONDITIONS GENERALES DE L'ACQUISITION

Notaire :

L'acte authentique constatant la vente de l'immeuble sera rédigé, aux frais de l'acquéreur. Le Département désignera le notaire qui instrumentera en collaboration avec le notaire de l'acquéreur.

Transfert de propriété :

Le transfert de propriété sera effectif le jour de la signature de l'acte authentique constatant la vente. L'acquéreur prendra la possession réelle et effective de l'immeuble dans les conditions définies par l'acte translatif de propriété.

Absence de garantie :

L'acquéreur prendra le bien dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour cause de dégradation, mauvais état des lieux. La vente est faite sans autre garantie de la part du Département 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 bien 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 le Département. Le bien sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

Servitudes :

L'acquéreur supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever le bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout, s'il en existe.

Impôts :

L'acquéreur fera son affaire personnelle, à compter du jour de l'entrée en jouissance, des impôts et contributions de toute nature auxquels le bien est et pourra être assujéti.

Frais :

L'ensemble des frais, droits et émoluments relatifs à l'acte de vente, notamment les droits de mutation, ainsi que toutes les charges liées au financement de l'acquisition, seront à la charge exclusive de l'acquéreur retenu, en sus du prix de vente.

Délais de réalisation/Clause résolutoire :

Un compromis de vente sera signé dans un délai d'un mois à compter de la délibération de la Commission Permanente qui approuve la vente et l'acte authentique de réitération de la vente devra être signé dans un délai de 4 mois de la délibération de la commission permanente.

En cas de refus de signer et après mise en demeure, par courrier en recommandé avec accusé de réception, resté infructueux sous 15 jours, le Département pourra saisir la justice pour faire constater que la vente est parfaite ou renoncer à la poursuivre. Dans cette situation, le Département serait libéré de son engagement et pourrait engager une nouvelle procédure de cession du bien.

Condition suspensive

Dans sa promesse d'achat, le candidat peut solliciter comme unique condition suspensive l'obtention du prêt éventuellement nécessaire à l'acquisition.

L'acquéreur devra justifier du dépôt de la demande de prêt dans les 10 jours suivant la notification qui lui aura été faite que son offre a été retenue.

OFFRE D'ACHAT

Présentée par :

☐ M ☐ Mme

☐ Société

représentée par

Demeurant

Tel :

Courriel :

Nota : Pour les personnes physiques une copie de la carte d'identité devra être joint en annexe, pour les personnes morales une copie de l'extrait KBis devra être annexée

Projet envisagé :

☐ Habitation Nombre de logement

☐ Professionnel préciser l'activité

☐ Mixte logement/professionnel

PROMESSE D'ACHAT

Désignation	Proposition en EUROS
Immeuble Rue Saint Martial 12240 RIEUPEYROUX	<i>En toutes lettres</i> <i>En chiffres</i>

La validité de l'offre est de 6 mois à compter de la date de remise des offres fixée par le Département. Dans la mesure où le Département déciderait de donner une suite favorable à cette offre, le compromis de vente devra être conclu dans ce délai ; au-delà, le Département et le candidat seront en droit de ne pas maintenir leur proposition.

Capacité financière – modalité de financement

☐ Paiement au comptant sans prêt bancaire

☐ Emprunt

Etablissement bancaire

Montant de l'emprunt

Taux d'intérêt maximum accepté

Durée de l'emprunt

Cautiion bancaire

Fait à le.....

Signature,