



**CAHIER DES CHARGES POUR LA VENTE PAR ADJUDICATION DE LA
PARCELLE ZK169 RUE DU PENHER**

**CESSION PAR ADJUDICATION D'UN BIEN COMMUNAL
APPARTENANT AU DOMAINE PRIVE
DE LA COMMUNE DE SAINTE-HELENE**

**TERRAIN A BATIR
SITUE RUE DU PENHER
A SAINTE-HELENE - 56700**

L'adjudication se fera à l'amiable sous la forme d'une remise des offres sous plis cachetés

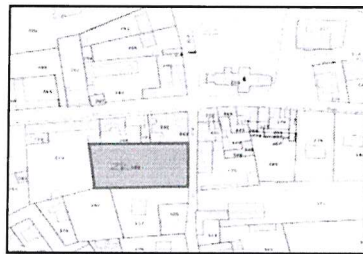
SOMMAIRE

I. OBJET DE LA VENTE : LA DESCRIPTION DU BIEN

La vente par adjudication est organisée par la commune de SAINTE-HELENE.
La commune tient à la disposition de toute personne intéressée (vente réservée aux particuliers) le présent cahier des charges qui est également consultable sur le site internet de la commune : <https://www.sainte-helenesurmer.bzh>

2. DESIGNATION DU TERRAIN

Il s'agit d'un terrain à bâtir d'environ 1727 m². La parcelle est cadastrée section ZK n° 169 et est située Rue du Penher, en centre bourg de SAINTE-HELENE.
Le terrain n'est actuellement pas bâti.



Visite sur site : le terrain est libre de toute occupation. La visite sur site est libre : le futur acquéreur peut visiter les lieux à sa convenance, ce qui dispense le vendeur (la commune) d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

3. ORIGINE DE PROPRIETE

Pour l'acquisition et le portage foncier de cette emprise, la commune de SAINTE-HELENE avait fait appel à l'EPF, par le biais d'une convention opérationnelle d'action foncière signée le 21 septembre 2016.

L'EPF a acquis la nue-propiété de cette parcelle auprès de Monsieur BOUISSET, vendeur le 13 juillet 2018.

Par délibération en date du 11 mai 2021, la commune de SAINTE-HELENE a décidé de se porter acquéreur de cette parcelle auprès de l'établissement Foncier de Bretagne.

La commune est propriétaire de ce bien par acte notarié en date du 27 septembre 2021.

4. SITUATION D'OCCUPATION

Le bien est libre de toute occupation ou location.

A ce jour, la commune déclare qu'elle n'a souscrit aucun contrat d'affichage ou de publicité sur le bien vendu

Qu'il n'existe pas de locataires, d'anciens locataires, d'occupants ou autres susceptibles de bénéficier d'un droit de préemption ou de préférence quelconque.

5. SERVITUDES

La commune précise qu'à sa connaissance, le bien vendu n'est grevé d'aucune servitude autres que celles pouvant résulter de sa situation naturelle, de son alignement, des plans d'aménagement et d'urbanisme.

La parcelle est grevée de la servitude d'utilité publique suivante : servitude de protection des monuments historiques classés et inscrits -AC1

6. URBANISME

Ce bien est situé en zone Ua1 du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal le 20 juin 2008 et objet d'une modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 23 mai 2016 supprimant l'emplacement réservé initialement prévu sur cette parcelle.

Le terrain est situé dans une zone :

- Ua1 : urbanisation centrale existante.
- non couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé
- non couverte par un plan de prévention de risques miniers
- non couverte par un plan de prévision des risques technologiques, prescrit ou approuvé
- de sismicité de niveau 2 (risque faible) définie par décret en Conseil d'Etat
- à potentiel radon en catégorie 3 (risque significatif).
- grevée de la servitude d'utilité publique suivante : servitude de protection des monuments historiques classés et inscrits -AC1
- non soumise aux risques majeurs
- non située dans un secteur de cavités souterraines
- non située dans une zone d'exposition aux bruits d'un plan d'exposition aux bruits des aérodromes
- concernée par la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles.
- pas concernée par l'existence d'un risque de pollution.
- concernée par l'application de la loi littorale codifiée aux articles L.121-1 et suivants du code de l'urbanisme.

-participation pour assainissement collectif : montant révisable chaque année 2360 € :
maison neuve

-Taxe d'aménagement : part communale : 5 % part départementale : 1.10 %

-Taxes forfaitaires sur les cessions à titre onéreux de terrains devenus constructibles
(art1259 du code général des impôts).

Un certificat d'urbanisme numéro CU05622021N0033 a été délivré par la commune de
SAINTE-HELENE le 07 septembre 2021.

7. DIAGNOSTICS

Etude de sols G1 conforme loi Elan (cabinet ECR – septembre 2021)

8. CONDITIONS PARTICULIERES

- **Absence de garanties de la commune**

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 complémentaire à l'étude de sols G1 et du sous-sol ne sera fourni par la commune.

Le bien sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

II. LA MISE A PRIX DU BIEN

1 INDICATION RELATIVE AU PRIX

La mise à prix de ce terrain cadastré ZK169 sera de 190 000 €, (Hors frais accessoires et notariés) correspondant au prix évalué par France Domaines avec une marge d'appréciation de 10 % maximum.

Le prix évalué par France Domaines est de 173 000 € avec une marge d'appréciation de 10 %. Les frais d'acte notarié, ainsi que les documents s'y rapportant, tous les frais d'actes et dépenses accessoires à l'aliénation (émoluments du notaire, les frais de publicité foncière, les droits d'enregistrement, TVA, les frais de bornage...) seront à la charge de l'acquéreur, qui s'y oblige expressément.

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro.

Le prix plancher au-dessous duquel la commune ne réalisera pas la vente si les enchères sont infructueuses est fixé à : **190 000 €**

III. MODALITES DE LA VENTE

1 INDICATION RELATIVE AU PRIX

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro et le prix sera exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe, à l'exclusion de tout autre proposition.

2 DATE ET LIEU DE L'ADJUDICATION

L'adjudication de l'immeuble ci-dessus désigné aura lieu PUBLIQUEMENT :
le LUNDI 20 DECEMBRE 2021 à 9 HEURES
Salle de la Mairie - Rue du 11 septembre 1944 – 56700 SAINTE HELENE

Il y sera procédé par Monsieur Le Maire, assisté de deux membres du Conseil Municipal, Monsieur Le Receveur Municipal (ou trésorier municipal) présent ou dûment convoqué.

Le bureau ainsi constitué aura la faculté de mettre en vente le bien.
Le président du bureau tranchera immédiatement et, en dernier ressort, après consultation des autres membres du bureau, les contestations qui peuvent s'élever pendant la séance, soit sur la validité des opérations, soit sur l'admission des candidats ou de leurs mandataires. Toute adjudication est définitive du moment où elle est prononcée par le président du bureau.

3 PRESENTATION DES OFFRES

Les personnes intéressées font une offre par écrit selon les modalités prévues par la publicité.

Seuls les particuliers sont autorisés à présenter une offre.

Le dossier d'offre comprend :

Copie d'un document justifiant de leur identité parmi les documents énumérés ci-dessous :

a) Pour les Français et les ressortissants d'un Etat membre de l'Union européenne (UE) ou de l'Espace économique européen (EEE) :

- carte nationale d'identité ; passeport ; permis de conduire ; permis de chasser avec photographie (ces titres doivent être en cours de validité) ;

- carte de ressortissant d'un Etat membre de l'Union européenne (UE) ou de l'Espace économique européen (EEE) ;

b) Pour les ressortissants d'un Etat étranger :

- passeport ; carte de résident ; certificat de résidence (ressortissants algériens) ; carte de séjour temporaire ;

L'adjudication se fera à l'amiable sous la forme d'une remise des offres sous plis cachetés

La date limite de dépôt des offres est fixée au : VENDREDI 17 DECEMBRE 2021 à 12h00

Les offres sont rédigées en français et présentée en euros, signée par le candidat, personne physique.

La transmission des offres doit être effectuée sous pli cacheté portant les mentions en **très gros caractères et en rouge** :

OFFRE pour l'ACQUISITION DE LA PARCELLE ZK169 – RUE DU PENHER
COMMUNE DE SAINTE-HELENE ;

NE PAS OUVRIR AVANT LA COMMISISON D'ADJUDICATION

Et contenant **une seconde enveloppe** au nom du candidat.

Cette seconde enveloppe contient l'offre du candidat ainsi, que tout document ou attestation permettant d'apprécier la capacité financière du candidat à réaliser l'acquisition et à obtenir le prêt envisagé, par exemple un avis favorable de son établissement bancaire. Pour le cas où l'acquéreur n'aurait pas recours à un prêt, il doit produire un document portant mention manuscrite prévue par la loi pour renoncer à la condition suspensive légale d'obtention d'un prêt pour financer l'acquisition.

Ces plis sont soit transmis par voie postale, par lettre recommandée avec avis de réception, soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante pendant les horaires d'ouverture au public **précisés ci-dessous** :

Mairie

Rue du 11 septembre 1944 – 56700 SAINTE-HELENE

Les horaires d'ouverture au public de la mairie :

Lundi, mardi, mercredi, jeudi et vendredi : 9H00-12H30 Le samedi : 9H00-12H00

Le dépôt des offres en dehors de ces horaires n'est pas autorisé.

IMPORTANT : La date de prise en compte pour la participation à cette adjudication amiable sous la forme d'une remise des offres sous plis cachetés est la date réelle de réception par la mairie de SAINTE HELENE et non la date d'envoi. Le candidat est seul responsable de la réception de son offre dans les délais.

4 L'OUVERTURE DES OFFRES

Les enveloppes contenant les soumissions sont ouvertes à la date et à l'heure fixées par la publicité, aussitôt après l'énoncé du chiffre limite au-dessous duquel les offres ne seront pas retenues.

Les soumissions ne peuvent être ni retirées, ni modifiées après l'ouverture de la séance d'adjudication.

L'adjudication est prononcée au profit du soumissionnaire dont l'offre, régulière en la forme et au moins égale au prix limite, sera la plus élevée.

5 EN CAS D'EGALITE DES OFFRES

Si plusieurs personnes présentent des offres égales, il sera procédé entre ces personnes uniquement à une adjudication aux enchères verbales. L'adjudication aux enchères verbales a lieu sur la mise à prix annoncée par le président du bureau d'adjudication.

Les enchères sont exprimées à haute voix. Les possibilités d'enchérir se font par tranche de 2 000 €.

L'adjudication n'est prononcée qu'au profit de l'enchérisseur le plus offrant après que deux appels consécutifs se sont succédés sans qu'une nouvelle enchère ait été portée.

6 ENTREE EN JOUISSANCE ET CONDITIONS DE LA VENTE

L'adjudicataire entrera en jouissance du bien à la date de signature de l'acte, celui-ci sera établi dans les meilleurs délais selon les disponibilités du notaire.

L'adjudicataire prendra l'immeuble vendu dans l'état où il se trouvera le jour de son entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de prix pour quelque cause que ce soit.

L'adjudicataire ne pourra prétendre à aucune indemnité ou diminution de prix dans le cas où les contenances énoncées ne seraient pas exactes, le pour ou le moins devant rester au profit ou à la perte de l'acquéreur, qui sera réputé, par le fait de l'adjudication, parfaitement connaître l'immeuble qui lui a été adjugé.

Il paiera les impôts fonciers et autres, de toute nature dont l'immeuble vendu pourra être grevé, et ce à partir de l'entrée en jouissance.

Il paiera en sus de son prix, tous les frais et honoraires que ladite adjudication aurait occasionnés. Il paiera le prix de son adjudication en une seule fois.

A défaut de garantie hypothécaire ou de caution personnelle acceptée par le bureau, l'adjudication sera, sans aucune formalité, ni mise en demeure, réputée nulle et non avenue et il sera procédé, à une date ultérieurement publiée, à une nouvelle adjudication.

Dans le cas où une adjudication serait tranchée au profit de plusieurs personnes, celles-ci seraient de plein droit engagées conjointement et solidairement pour toutes les conditions de la vente.

Par le seul fait de l'adjudication, l'adjudicataire aura de plein droit élu domicile dans la commune.

7 TRANSFERT DE PROPRIETE

▪ **Rédaction de l'acte définitif de la vente dans la forme administrative**

Le candidat accepte que le notaire rédacteur de l'acte définitif de la vente soit l'Etude Maître Sophie LE BARS -12 rue du Docteur Laënnec -56550 BELZ

Nonobstant cette acceptation, l'acquéreur peut demander que l'Etude de Maître Sophie LE BARS - 12 rue du Docteur Laennec - 56550 BELZ soit assisté d'un second notaire choisi par l'acquéreur.

A la fin de l'adjudication, un procès-verbal doit être dressé avec le prix de vente, la date, le lieu. Il est signé par les membres du bureau d'adjudication et l'adjudicataire. Il est transmis en Préfecture. Ce procès-verbal est soumis aux formalités classiques d'enregistrement et de publicité foncière, lesquelles seront réalisées par le notaire.

8 CONDITIONS PARTICULIERES

Le terrain à bâtir devra obligatoirement et exclusivement être destiné à l'usage d'habitation. La résidence secondaire est exclue. L'adjudication est réservée exclusivement aux particuliers.

Le présent cahier des charges, dressé par nous, Maire de la commune de SAINTE-HELENE 56700) a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 02 décembre 2021.