

# CESSION D'UN IMMEUBLE COMMUNAL SITUÉ A NEUVIC SUR L'ISLE

Avenue de Planèze

**AVIS D'APPEL OUVERT DE PROJETS  
EN VUE DE LA CESSION AMIABLE  
D'UN IMMEUBLE COMMUNAL**  
comprenant un local commercial à usage de  
restaurant, un logement T2 et un garage annexe.



# Modalités de présentation des offres d'acquisition

**Département** : Dordogne

**Commune** : Neuvic sur l'Isle

**Adresse** : Avenue de Planèze – restaurant le « Rive Gauche »

**Référence cadastrales** : section AL 58 et AL 168 pour partie d'une superficie d'environ 3390 m<sup>2</sup>

**Renseignements d'urbanisme** : zone NL du PLU

## SOMMAIRE

### I – OBJET DE L'APPEL DE CANDIDATURES

- 1 – Mode de la consultation
- 2 – Désignation de l'immeuble
- 3 – Situation d'occupation
- 4 – Urbanisme
- 5 – Diagnostics
- 6 – Conditions particulières
- 7 – Servitudes

### II – LES CANDIDATS

### III – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

- 1 – Organisation des visites
- 2 – Consultation de dossier
- 3 – Confidentialité
- 4 – Indemnité d'immobilisation

### IV – ORGANISATION DE L'APPEL DE CANDIDATURES

- 1 – Indication relative au prix
- 2 – Présentation des candidatures
- 3 – Date limite de réception des candidatures
- 4 – Délai de validité des offres formulées par le candidat
- 5 – Choix du candidat
- 6 – Contenu des propositions

### V – PAIEMENT DU PRIX ET FRAIS A PAYER

- 1 – Mode de paiement du prix
- 2 – Indemnité d'immobilisation
- 3 – Frais à payer en sus du prix

### VI – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

# I – OBJET DE L'APPEL DE CANDIDATURES

Les communes n'ont pas l'obligation de mise en concurrence préalablement à la cession amiable de biens relevant de leur domaine privé, contrairement à l'État. Cependant, la commune de Neuvic sur l'Isle a souhaité ouvrir largement la vente de l'immeuble sis, avenue de Planèze, en organisant un appel ouvert à candidatures avec mise en concurrence.

## 1 – Mode de consultation

La base de cette consultation est constituée par le présent cahier des charges et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à l'immeuble.

La consultation est organisée par :

MAIRIE DE NEUVIC sur L'ISLE  
8 avenue Général de Gaulle  
24190 Neuvic sur l'Isle  
[mairie.neuvic@libertysurf.fr](mailto:mairie.neuvic@libertysurf.fr)

Le service tient à disposition de toute personne intéressée le présent cahier des charges qui est également téléchargeable sur le site de la commune de Neuvic sur l'Isle à l'adresse suivante : <http://www.mairieneuvic.fr/>, ainsi que sur le portail de l'achat public <https://www.marches-securises.fr/>

## 2 – Désignation de l'immeuble

Immeuble sis avenue de Planèze – 24190 Neuvic sur l'Isle  
Cadastré section AL n° 58 et AL n° 168 pour partie, pour une contenance cadastrale respectivement de 620 m<sup>2</sup> et de 300 m<sup>2</sup>.

Il s'agit de terrains bâtis supportant un immeuble à usage commercial construit sur deux niveaux et abritant un restaurant dénommé « Le Rive Gauche ».

Le bien est accessible depuis la route départementale n° 39, mais également à partir d'une voie privée sur la parcelle AL 59 propriété de la commune.



Description du bien :

Bâtiment implanté avenue de Planèze. Le local est implanté sur deux niveaux.

Etage : partie professionnelle comprenant un sas d'entrée, une grande salle de restaurant avec un coin bar, une partie cuisine divisée en plusieurs secteurs de travail (cuisine, espace congélation, espace plonge, espace stockage), des sanitaires, un espace bureau, une terrasse couverte.

Partie logement : dressing, chambre, salon, cuisine, wc indépendant, SdB, dégagement.

Rez-de-jardin : salle contenant les congélateurs et réfrigérateurs, chaufferie, cellier, une grande salle servant de débarras, cuisine d'été, sanitaires pour le public dont un pour PMR, pergola.

Un garage indépendant se situe à côté du bâtiment principal, au nord-ouest.

Partie professionnelle : sols carrelés, murs recouverts de toile de verre peinte, de peinture, de faïence, selon les pièces.

Menuiseries extérieures en bois à simple vitrage au rez-de-jardin, avec persiennes.

A l'étage, huisseries aluminium, PVC ou bois. Les portes fenêtres côté logement sont protégées par des volets roulants à commande manuelle.

Chauffage central au gaz de ville. Bâtiment desservi par les réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone, d'assainissement collectif.

Immeuble en bon état général ayant été rénové il y a 5 ans. .

Pas de parking clientèle attaché au local. Un parking se situe à proximité qui dessert la base de loisirs.

### **3 – Situation d'occupation**

L'immeuble est cédé libre de toute occupation à la date du 30 septembre 2017.

Licence de débit de boisson IV .

La commune de Neuvic sur l'Isle, prête au porteur de projet à titre de commodat ou prêt à usage purement gracieux, en application des articles 1875 et suivants du Code Civil, la licence de débit de boisson lui appartenant, pour s'en servir comme moyen d'exploitation de son commerce.

### **4 – Urbanisme**

L'immeuble est situé près de la rivière Isle, à 650 mètres du centre ville, à moins de 1,500 de la départementale 6089 et moins de 6 kms de la bretelle d'accès à l'autoroute A89. Il fait face à la base de loisirs.

Il est situé en zone NL du Plan Local d'Urbanisme.

Les documents suivants sont annexés au présent cahier des charges :

- extrait du Plan et du règlement du PLU applicable à la zone NL

### **5 – Diagnostics**

Les documents suivants non annexés au présent cahier des charges seront présentés lors de la visite des lieux et dont copie sera remise aux candidats.

- diagnostics amiante : 14/11/1996 - 02/11/2000 - 23/07/2007 - SOCOTEC, pas de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.

Les diagnostics de performance énergétique, de gaz, électricité, plomb et état des risques naturels et technologiques, le certificat de conformité du branchement assainissement n'ont pas été établis. Ils le seront, à la charge de la commune, lors de la signature du compromis de vente.

## **6 - Conditions particulières**

### **Condition suspensive**

L'offre ne saurait contenir aucune condition suspensive autre que l'obtention d'un prêt. A charge pour le candidat d'être en mesure de signer un acte de vente au plus tard sous trois mois à compter de la signature de la promesse de vente.

### **Absence de garantie**

La vente est faite sans autre garantie 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 de l'immeuble vendu. Celui-ci sera maintenu dans la configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

Les activités existantes ne relevant pas de la nomenclature des ICPE, aucun diagnostic du sol et du sous sol ne sera transmis par la commune.

### **Rédaction de la promesse et de l'acte de vente**

Le candidat accepte que le notaire rédacteur de la promesse de vente et de l'acte de vente soit Maître Jean Claude LOPEZ, notaire à Villablard, 5 Rue Gabriel Reymond.

Nonobstant cette acceptation, l'acquéreur peut demander que Maître LOPEZ soit assisté d'un second notaire choisi par l'acquéreur.

### **Clause résolutoire**

La régularisation de la vente doit intervenir dans les trois mois à compter de la signature de la promesse de vente.

En cas de refus de signer et après mise en demeure, par courrier en recommandé avec accusé de réception, resté infructueux sous 15 jours, la Commune pourra constater le renoncement à poursuivre la vente.

Dans cette situation, les 10% versés, resteront entre les mains de la Commune à titre d'indemnité.

La Commune libérée de son engagement pourra poursuivre une procédure de cession en retenant le second candidat le mieux disant et justifiant d'un dossier complet. Il en sera de même pour le candidat suivant en cas de désistement d'un second acquéreur.

## 7 – Servitudes

Le vendeur n'a personnellement créé, ni laissé acquérir aucune servitude nouvelle sur l'immeuble cédé.

## II – LES CANDIDATS

Les candidats doivent faire référence à leurs partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, avocats...) et doivent produire à l'occasion de leur réponse, les éléments d'information suivants :

- **Si personne physique :**

Nom, prénoms (dans l'ordre de l'état civil), adresse, date et lieu de naissance, situation matrimoniale

- **Si société ou autre personne morale :**

- nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personne dûment habilitée,

- dénomination, capital social, siège social, coordonnées

- statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur,

- une copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre.

- surface financière : chiffre d'affaires global HT pour chacune des trois dernières années. Éventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur de l'immobilier.

- savoir-faire et expérience professionnels : présentation d'une liste des opérations auxquelles le candidat, le cas échéant, a concouru au cours des cinq dernières années, en précisant leur nature, leur montant, les moyens mis en œuvre, les destinations publiques ou privées des opérations réalisées,

- extrait, de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent,

- déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos

- si le candidat appartient à un groupe : nom du groupe.

- **Pour les candidats étrangers :**

Documents équivalents à ceux décrits ci-dessus,

un avis juridique (Legal Opinion) en Français attestant que le signataire de l'offre ferme dispose des pouvoirs lui permettant d'engager valablement la société étrangère ; un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme.

## III – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

### 1 – Organisation des visites

Les candidats peuvent visiter le bien sur rendez-vous. Les candidats désirant visiter l'immeuble doivent contacter : Monsieur Serge FAURE, ou Monsieur Gérard PEGORIE, par téléphone au 05 53 82 81 86, ou par mail à l'adresse suivante : [mairie.neuvic@libertysurf.fr](mailto:mairie.neuvic@libertysurf.fr)

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils qui doivent se conformer aux termes de l'accord de confidentialité (cf. § 4 infra), aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns 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.

## **2 – Consultation du dossier**

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée ou retirée à la Mairie de Neuvic sur l'Isle.

Le présent cahier des charges est également téléchargeable sur le site internet de la ville de Coudekerque-Branche à l'adresse suivante : <http://www.mairieneuvic.fr/>, ainsi que sur le portail de l'achat public à l'adresse suivante : <https://www.marches-securises.fr/>

## **3 - Confidentialité**

Les candidats s'engagent à ne communiquer à quiconque aucune information ou documentation sur la présente vente. A cette fin, ils signent un accord de confidentialité préalablement aux visites, à l'accès aux informations et à la documentation susvisée.

## **4 – Indemnité d'immobilisation**

Tout candidat, dont l'offre aura été acceptée par la commune devra, le jour de la signature de la promesse unilatérale de vente, verser, à titre d'indemnité d'immobilisation, le montant correspondant à 10% de son offre au moyen d'un chèque de banque émanant d'une banque de 1er rang ayant son siège, un établissement principal ou une filiale en France.

Quittance du versement de cette garantie sera donnée dans la promesse unilatérale de vente. Ce versement ne portera en aucun cas d'intérêt.

Dans tous les cas, les frais engendrés par ledit versement restent à la charge exclusive du candidat.

En cas de non respect des modalités et délai du versement, la commune pourra se prévaloir de la caducité de l'offre par simple notification au candidat et sans autre formalisme.

Après notification de la caducité de l'offre, la commune pourra retenir l'offre classée juste après l'offre devenue caduque.

Pour le candidat retenu, le montant de l'indemnité sera imputé sur le prix de vente.

# **IV – ORGANISATION DE L'APPEL A CANDIDATURES**

## **1 – Indication relative au prix**

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

La mise à prix de départ est fixée, par la commune, à 238 000 € (deux cent trente huit mille euros) sur la base de l'estimation des Domaines délivrée le 27 avril 2017.

## **2 – Présentation des candidatures**

La lettre de candidature contenant l'offre de contracter doit être rédigée en français et signée par le candidat, personne physique, ou, pour une personne morale, par une personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

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

**« CANDIDATURE A L'ACQUISITION DE L'IMMEUBLE sis avenue de Planèze »  
"Ne pas ouvrir par le service du courrier"**

et contenant une enveloppe cachetée au nom du candidat.

Cette seconde enveloppe contient l'ensemble des documents visés au II et IV – 6 du présent cahier des charges et une offre de prix.

Ces plis sont soit transmis par voie postale, **par lettre recommandée avec avis de réception**, soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante :

MAIRIE DE NEUVIC sur l'ISLE  
8 avenue Général de Gaulle – 24190 Neuvic sur l'Isle

## **3 – Date limite de réception des candidatures**

**Mercredi 31 mai 2017 à 10 H.**

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus. La date prise en compte est la date de réception par la mairie de Neuvic sur l'Isle et non la date d'envoi, ni le cachet de la poste.

## **4 – Délai de validité des offres formulées par le candidat**

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée à la date de réception, par le candidat, d'une lettre de la mairie, envoyée avec accusé de réception, l'informant de la suite donnée à son offre.

## **5 – Choix du candidat**

La commune choisit librement l'offre en fonction de 2 critères, financier et technique.

**Critère financier :**

Son choix s'oriente prioritairement vers la proposition financière la mieux-disante. Il apprécie également la capacité des candidats à respecter leurs engagements.

## **Critère technique :**

Il sera donné priorité au candidat qui :

- s'engage à prendre l'immeuble pour poursuivre l'activité de Restaurant.
- présentera son concept de restauration, offre culinaire, type de décoration, etc.
- présentera toute proposition de gestion et d'exploitation de la base de loisirs, même si le site ne rentre pas dans le cadre de la présente transaction : toute suggestion à cet égard sera prise en considération.

La commune se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment 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.

Néanmoins, dans un tel cas, la vente peut être poursuivie selon d'autres modalités, soit avec les offreurs initiaux qui seront invités à participer à cette nouvelle phase, soit en procédant à une nouvelle consultation.

Enfin, et en fonction des offres présentées, la commune se réserve le droit de procéder à un éventuel second tour, dont les modalités seront alors présentées aux candidats choisis.

La commune n'aura pas à justifier sa décision.

## **6 – Contenu des propositions**

Le candidat doit formuler une proposition contenant les données suivantes :

### **A – Données juridiques**

- La proposition de candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité.
- Dans cette offre, le candidat agrée expressément la promesse de vente, dont le projet est consultable sur le site internet de la commune de Neuvic sur l'Isle.
- Le candidat doit manifester sa volonté de signer l'acte de vente selon le calendrier qui sera fixé par le notaire.
- L'offre et ses annexes doivent être établies en langue française.

### **B – Données financières**

Pour être valable, l'offre doit contenir :

Les modalités de financement de l'opération.

Les modalités du financement par le candidat de l'indemnité d'immobilisation de 10 % de l'offre lors de la signature de la promesse de vente.

### **C – Données techniques**

Le candidat doit fournir un dossier technique comprenant :

- les certificats professionnels : curriculum vitae, et tous documents et justificatifs à même d'apporter une plus-value à la candidature, et/ou d'en faire apprécier la qualité ; il devra être à même de démontrer ses compétences et ses motivations à s'investir et réussir dans un commerce de cette nature.
- le présent cahier des charges, daté et signé par le candidat.

## **V – PAIEMENT DU PRIX ET FRAIS A PAYER**

### **1 – Mode de paiement du prix**

Le paiement doit être effectué comptant en totalité le jour de la réalisation de l'acte authentique.

Le prix d'acquisition est payé, le jour de la signature de l'acte de vente, au moyen d'un chèque de banque ou d'un chèque certifié.

A défaut du versement du prix, il sera fait application des dispositions de la promesse.

### **2 - Indemnité d'immobilisation**

L'indemnité d'immobilisation sera égale à 10 % du montant de l'offre du candidat doit être effectué par celui-ci, à titre de garantie et de clause pénale, au comptant et en totalité, le jour de signature de la promesse de vente (quittance en sera donnée dans la promesse de vente).

### **3 – Frais à payer en sus du prix**

Le candidat retenu acquitte, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, tous frais et salaires du conservateur des hypothèques se rapportant à la vente.

Le candidat fait son affaire personnelle des émoluments du notaire et des honoraires de ses conseils.

## **VI ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation du présent cahier des charges, seul est compétent le tribunal administratif de Bordeaux, 2 rue du Tastet - 33000 Bordeaux.