



CAHIER DES CHARGES

**OBJET : AVIS D'APPEL OUVERT A CANDIDATURES
EN VUE DE LA CESSIION AMIALE AU PLUS OFFRANT
D'UNE PROPRIETE COMMUNALE SITUEE SUR LA
COMMUNE DE VESCOVATO :**

**ANCIENNE CAVE VITICOLE
SITUEE LIEU-DIT PETRAOLO 20215 VESCOVATO
Cadastrée : A 990 et A 1317
ESTIMATION DES DOMAINES 47 000€**

Offre à remettre sous double enveloppe par lettre recommandée, par mail à l'adresse suivante mp.poggi@vescovato.fr ou directement à la personne en charge du dossier à la Mairie de Vescovato (Madame Marie Pascale POGGI Place Luce de Casabianca 20215 VESCOVATO) au plus tard le à 12h00.

CHAPITRE I- OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

EXPOSE

- 1) MODALITES DE LA CONSULTATION
- 2) DESIGNATION DES IMMEUBLES
- 3) REGLEMENTATION D'URBANISME
- 4) DOSSIER TECHNIQUE IMMOBILIER
- 5) USAGE ET OBLIGATION
- 6) CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE
- 7) DELAI DE REALISATION DE L'OPERATION

CHAPITRE II- LES CANDIDATS

- 1) POUR LES PERSONNES PHYSIQUES
- 2) POUR LES PERSONNES MORALES
- 3) POUR LES CANDIDATS ETRANGERS

CHAPITRE III- ORGANISATION DE LA CONSULTATION

- 1) CAUTIONNEMENT
- 2) ORGANISATION DES VISITES
- 3) CONSULTATION DU DOSSIER
- 4) CONFIDENTIALITE

CHAPITRE IV- PROCEDURE ET CANDIDATURES

- 1) L'OFFRE DE PRIX
- 2) LE PROJET
- 3) MODALITES DE PAIEMENT
- 4) CHOIX DU CANDIDAT
- 5) PRESENTATION DES CANDIDATURES
- 6) DATE LIMITE DE RECEPTION DES CANDIDATURES
- 7) DELAI DE VALIDITE DES OFFRES FORMULEES PAR LES CANDIDATS
- 8) CONTENU DES PROPOSITIONS

CHAPITRE V- PAIEMENT DU PRIX ET DES FRAIS A PAYER

- 1) MODE DE PAIEMENT DU PRIX
- 2) FRAIS A PAYER EN SUS DU PRIX

ANNEXES –

AVIS D'APPEL OUVERT A CANDIDATURES EN VUE DE LA CESSION AMIABLE D'UNE ANCIENNE CAVE VITICOLE SIS LIEU-DIT PETRAOLO 20215 VESCOVATO
--

CHAPITRE I-OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

EXPOSE

La commune de Vescovato a, par acte notarié en date du 27 novembre 2023, acquis une ancienne cave viticole.

Ce bien est situé sur la commune de Vescovato au lieu-dit Petraolo.

La commune ne souhaite pas entreprendre les travaux de réhabilitation et de transformation de ce bâtiment du fait du coût trop important des travaux.

C'est pourquoi, il a été décidé d'organiser un avis d'appel à candidatures en vue de la cession en pleine propriété de ce bien, après mise en concurrence.

En cas d'accord, l'acte constatant la vente sera rédigé par l'intermédiaire d'un notaire et publié à la conservation des hypothèques de Bastia.

1) MODALITES DE LA 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 Vescovato
Place Luce de Casabianca
20 215 VESCOVATO
Tel : 04-95-36-50-89
Mail : mp.poggi@vescovato.fr

2) DESIGNATION DES IMMEUBLES

• Deux parcelles :

La parcelle cadastrée A 990 représente une surface de 3a 40ca.

La parcelle cadastrée A 1317 représente une surface de 11a 81ca.

Ce lot est vendu libre de toute occupation. Il est en très mauvais état. La toiture est trouée. Il n'y a plus de portes, plus de fenêtres.

3) REGLEMENTATION D'URBANISME

La commune est dotée d'un P.L.U applicable aux immeubles objets de la vente approuvé le 07-12-2007 et révisé le 31-05-2013 et exécutoire. Les candidats sont invités à se rapprocher des services municipaux afin de prendre connaissance de façon exhaustive de la réglementation d'urbanisme en vigueur. Les informations suivantes sont données à titre informatif :

- les parcelles concernées sont classées en zone U2 du PLU.
- la commune est soumise à un Plan de Prévention des Risques Naturels : risque inondation, en vigueur depuis juillet 2000.

4) DOSSIER TECHNIQUE IMMOBILIER

Les diagnostics relatifs au dépistage de l'amiante et des termites sont joints à la présente.

5) USAGE ET OBLIGATION

Il conviendra au futur maître d'ouvrage et à son maître d'œuvre de prendre l'attache des services compétents (urbanisme, etc....) avant de déposer un projet.

6) CONDITIONS PARTICULIERES DE LA VENTE

La vente sera réalisée aux conditions suivantes :

- 1- Dès que le conseil municipal aura délibéré sur le choix du candidat, l'acte de vente sera signé par les parties dans un délai de 6 mois. Il pourra être précédé d'une promesse de vente.
- 2- Le paiement du prix de vente sera effectué comptant à la signature.
- 3- La substitution d'acquéreur est interdite.

CHAPITRE 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 :

1) POUR LES PERSONNES PHYSIQUES

Nom, prénoms, date et lieu de naissance, adresse de résidence principale, coordonnées téléphoniques, nationalité, profession.

2) POUR LES PERSONNES MORALES

Dénomination, capital social, siège social, coordonnées et autres informations précisées ci-après :

- nom du dirigeant, du représentant légal ou de la personne dûment habilitée à signer
- 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 ferme. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature de l'acte de vente. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme.
- Surface financière : chiffre d'affaires global HT pour chacune des 3 dernières années.
- Extrait, de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou registre des métiers ou équivalent.

- Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les 3 dernières années ou les 3 derniers exercices clos.

3) POUR LES CANDIDATS ETRANGERS

- 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

CHAPITRE III- ORGANISATION DE LA CONSULTATION

1) CAUTIONNEMENT

Le dépôt du dossier d'offre pour la vente de cet immeuble ne requiert pas de caution.

2) ORGANISATION DES VISITES

La visite du bien est préférable avant de formuler une offre. Elle se fait sur rendez-vous auprès de la mairie de Vescovato : 04-95-36-50-89 ou mp.poggi@vescovato.fr.

Les candidats doivent formuler une demande par écrit au service organisateur de cette mise en concurrence (Chapitre I-1)

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. par.4 infra), aux vérifications et audits d'ordre techniques, 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 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.

3) CONSULTATION DU DOSSIER

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble ou aux modalités de présentation des candidats peut être demandée ou retirée à la :

Mairie de Vescovato
20215 VESCOVATO
Tel : 04-95-36-50-89
Mail : maire@vescovato.fr; mp.poggi@vescovato.fr

4) CONFIDENTIALITE

Les candidats s'engagent à ne communiquer à quiconque aucune information ou documentation sur la présente vente.

CHAPITRE IV-PROCEDURES ET CANDIDATURES

Les candidats devront formuler une offre de prix et faire part de leur projet.

1) L'OFFRE DE 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.

Pour information, France domaine a évalué ce bien à 47 000 € par évaluation en date du 29 septembre 2025.

L'offre de prix net vendeur devra être écrite en lettre et en chiffre pour ce bien. Si une taxe sur la valeur ajoutée est due elle sera ajoutée au prix net vendeur.

2) LE PROJET

Le projet consiste dans la **réalisation d'une salle multi activités à but sportif**. Il servira de lieu de rencontres intergénérationnelles.

Le programme proposé doit inclure plusieurs points :

- garder l'architecture historique du bâtiment
- mise en place de moyens à enjeux environnementaux afin de réaliser un bâtiment à économie d'énergies (panneaux photovoltaïques, éclairage Led, récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts...)
- création de parkings drainants pour les eaux de pluie
- les locaux à usage d'habitation sont interdits, sauf éventuellement pour un logement de gardien.

Dès la signature de la promesse de vente, le futur acquéreur devra clôturer le chantier aux fins de sécurisation, nettoyer et débroussailler les abords.

Le futur acquéreur s'engage à débiter les travaux dans les 6 mois après l'obtention du permis de construire purger de tout recours.

L'acquéreur devra présenter une capacité d'autofinancement du projet. Il proposera un budget prévisionnel de fonctionnement de la structure.

L'acte de vente prévoira une clause anti spéculative.

Le programme réalisé in fine doit être celui retenu par le conseil municipal.

3) MODALITES DE PAIEMENT

Le paiement doit être effectué comptant en totalité le jour de la signature de l'acte de vente en l'étude du notaire désigné par la commune de Vescovato.

L'acquéreur paiera en sus du prix de vente, les frais d'acte et d'autres accessoires à la vente.

En cas de signature d'un compromis, un versement de 15 % du prix sera effectué en l'étude du notaire désigné par la commune de Vescovato lors de la signature de celui-ci.

4) CHOIX DU CANDIDAT

La commune de Vescovato choisit librement l'offre.

La sélection des candidatures et le jugement des offres seront établis d'après les critères suivants :

- l'offre de prix,
- les garanties et capacités techniques et financières, et les capacités professionnelles,
- le projet détaillé.

Les critères retenus pour le jugement des offres sont pondérés de la manière suivante :

Offre de prix	30 %
Garanties et capacités du candidat	30%
Projet	40%

Une lettre recommandée avec accusé de réception sera adressée au candidat retenu.

Après classement par la commission ad hoc, les offres seront soumises pour approbation au conseil municipal.

Toutefois, la commune de Vescovato se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats ne puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

5) PRESENTATION DES CANDIDATURES

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

b) La transmission des offres doit être effectuée sous pli cacheté. L'envoi sera transmis, soit par voie postale par lettre recommandée avec avis de réception, soit par mail, soit remis directement contre récépissé à la mairie de Vescovato.

6) DATE LIMITE DE RECEPTION DES CANDIDATURES

La date de réception des offres est fixée au **à 12H00**.

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus.

7) DELAI DE VALIDITE DES OFFRES FORMULEES PAR LES CANDIDATS

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée par le candidat jusqu'à la date de réception par celui-ci d'une lettre de l'administration (LRAR) l'informant de la suite donnée à son offre.

8) CONTENU DES PROPOSITIONS

Le candidat doit formuler une proposition contenant les données suivantes :

a) Données juridiques

- La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive :
 - D'acquérir à son profit les biens dans leur totalité
 - De réaliser le projet présenté
- L'offre doit être faite uniquement sous les deux conditions suspensives suivantes :
 - Obtention d'un prêt si nécessaire
 - Obtention de l'autorisation d'urbanisme
- 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

CHAPITRE V- PAIEMENT DU PRIX ET FRAIS A PAYER

1) MODE DE PAIEMENT DU PRIX

Le prix de vente sera payé par virement bancaire à l'étude désignée par la commune de Vescovato.

2) FRAIS A 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 ainsi que les honoraires du notaire.

Le candidat fait son affaire personnelle des honoraires des conseils qu'il serait susceptible d'avoir sollicités.

ANNEXES

- MODELE DE LETTRE DE CANDIDATURE
- EVALUATION FRANCE DOMAINE
- PLAN CADASTRAL
- DOSSIER DIAGNOSTICS TECHNIQUES

ANNEXE – MODELE DE LETTRE DE CANDIDATURE

I - IDENTITE

Je/ nous soussignés :

Je/nous soussignés MONSIEUR
Ou 1ère personne

MADAME
Ou 2ème personne

Nom (de jeune fille pour les
dames) :

Prénoms (ordre de l'état
civil) :

Date de naissance :

Lieu et département de
Naissance :

Profession :

Nationalité :

Adresse :

Tél. fixe :

Tél. portable :

Adresse électronique :

Marié(s) :

Célibataire :

PACS :

Veuf(ve) :

Divorcé (e) :

(Pour une société compléter la rubrique ci-dessus en ce qui concerne le ou les représentants de la société et voir plus loin pour les éléments caractéristiques de la société).

II - OFFRE

Je déclare me(nous) porter candidat(s), de façon ferme et définitive, en vue d'acquérir dans sa totalité le bien suivant :

Moyennant le prix ferme, net vendeur (hors frais et droits), de :
€ , (en lettres €)

Mention du prix proposé EN CHIFFRES ET EN LETTRES -écrire lisiblement le montant en euros

III – DONNEES FINANCIERES

Concernant l'acquisition : indiquer si le prix sera financé au moyen d'un prêt ou ne sera pas financé au moyen d'un prêt bancaire.

IV - PROJET

Joindre un dossier expliquant le projet de manière détaillée

V – REFERENCE DES PARTENAIRES

Indiquer l'identité de vos partenaires :

- Banque
- Notaire
- Architecte

Etc.....

VI – DECLARATION SUR L'HONNEUR

Je déclare (nous déclarons) :

- Accepter pleinement les termes du cahier des charges de la cession du bien concerné établi par la commune de Vescovato ;
- M'obliger (nous obliger) à signer l'acte de vente dans le respect du calendrier tel qu'il est précisé dans le cahier des charges de la cession du bien concerné par la commune de Vescovato.

Fait à

Le :

Signature (s) :

(Signer également le bas de chaque page de la lettre de candidature)

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES :

Si l'acquisition projetée est faite par une société ou une personne morale :

Préciser sa dénomination sociale, son capital social, son siège social et coordonnées complètes.

Compléter ci-avant l'identité complète de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquérir.

Préciser sa surface financière : chiffre d'affaires global pour chacune des 3 dernières années.

Joindre une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les 3 dernières années ou les 3 derniers exercices clos.

Joindre l'extrait de l'inscription au RCS (K-bis) ou équivalent.