

APPEL A PROJETS

VENTE DU LOT N° 29 ZAC DES HOURNAIS

COMMUNE DE MIMIZAN

CAHIER DES CHARGES EN VUE DE LA CESSION AMIABLE

Modalités de la consultation et conditions de
présentation des offres d'achat

Table des matières

1. Désignation du bien.....	3
1.1 Pan de situation.....	4
1.2 Plan cadastral	5
2. Contexte réglementaire urbanistique et environnemental	6
3. Objet de l'appel à projets : les attendus de la commune	6
4. Déroulement de la procédure	6
4.1 Contenu du dossier à remettre par les candidats	6
5 – Délai de validité des offres	9
6 - Les critères de sélection des projets	9
7 – Calendrier et mode de règlement du prix d'acquisition	9
8– Calendrier et mode de règlement du prix d'acquisition	10
8-1. Transfert de propriété.....	10
8-2. Absence de garantie.....	11
9 Mise à disposition du dossier de l'appel à projets	11
9.1 Date et modalités de remise des propositions.....	11
9.2 Renseignements complémentaires.....	12
10. Annexes	12

PREAMBULE

Le conseil municipal, par délibération en date du 20 juillet 2007, a approuvé le dossier de création de la ZAC des Hournails, située à l'entrée de Mimizan plage, ayant pour objet l'aménagement et l'équipement des terrains en vue principalement de la construction de bâtiments (à usage d'habitation ou à usage d'activité industrielle, de commerces, d'entrepôts, de bureaux, de services ou de tourisme).

Le 16 décembre 2008 le dossier de réalisation ainsi que le programme des équipements publics ont été validés.

La collectivité avait décidé de réaliser cette opération en régie directe et de procéder à la réalisation, la gestion de l'opération et la commercialisation des macro-lots par phases en respectant le parti d'aménagement.

Le lot n° 29 faisait partie de la dernière phase, étant affectée aux équipements notamment de loisirs et activités économiques.

Par délibération en date du 7 décembre 2022, la commune de Mimizan a décidé de mettre en vente ce lot n°29 qui est le dernier disponible.

La consultation, basée sur le présent cahier des charges et les différents éléments auxquels il est fait référence, a pour objet de recueillir des candidatures dans le cadre de la mise en vente amiable de ce lot.

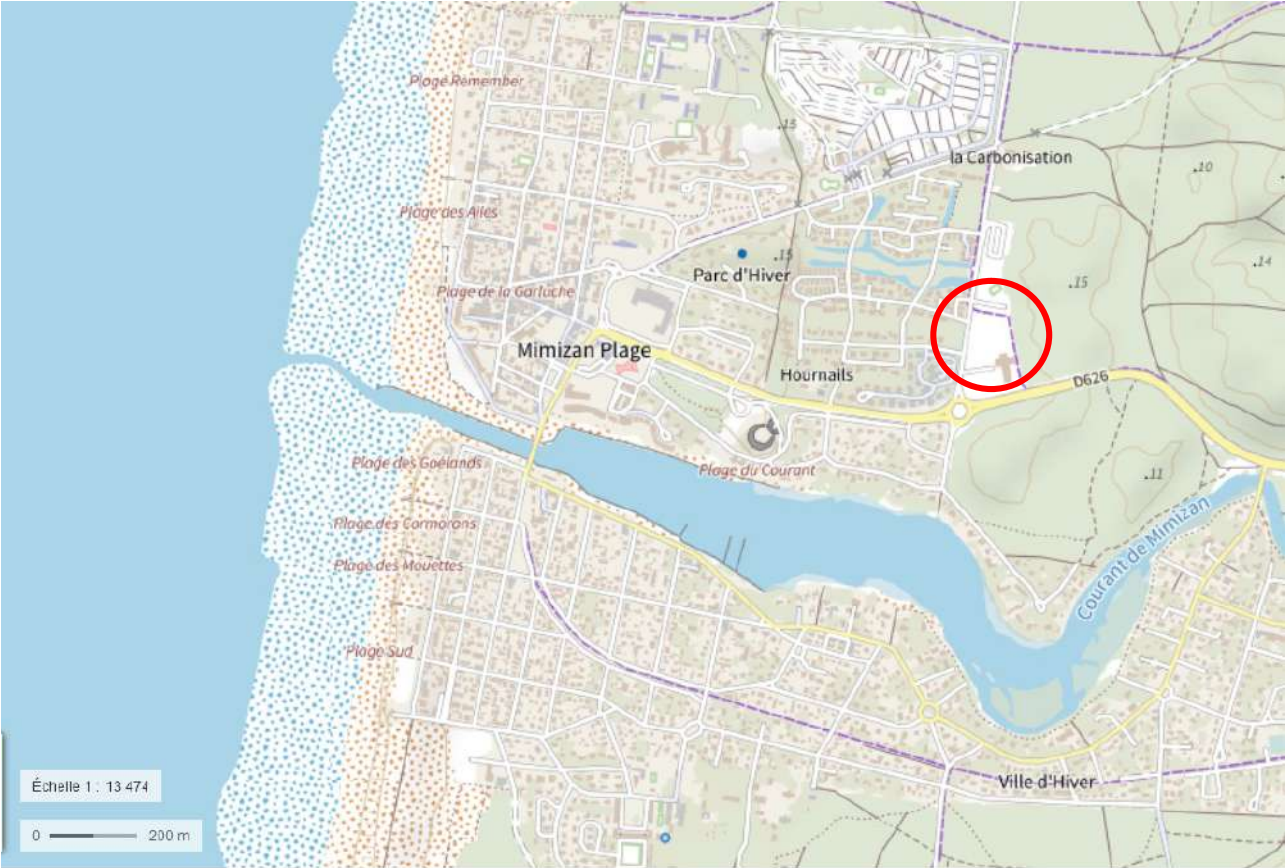
Toute personne intéressée pourra déposer une offre d'achat dans les conditions prévues ci-après, dans le respect des formes et délais précisés par le présent document contenant les conditions de vente.

1. Désignation du bien

L'assiette foncière du bien se compose des parcelles cadastrées section G n° 13 et 146 partie, d'une superficie totale de 4 639 m² et d'une surface plancher maximale autorisée de 1 700 m².

Il est aujourd'hui libre de toute occupation.

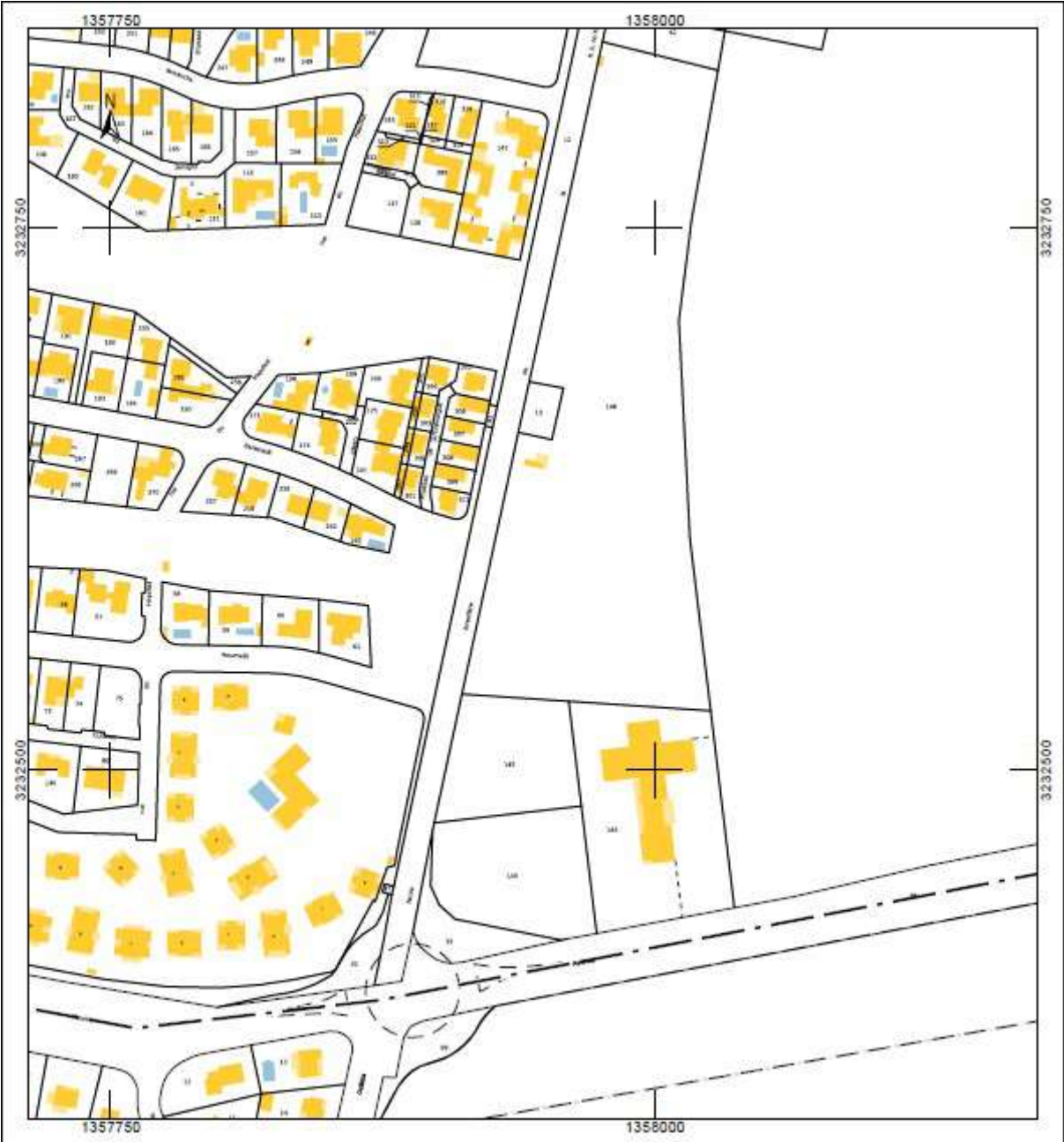
1.1 Pan de situation



Données cartographiques : © IGN, DGFiP +

Source Géoportail

1.2 Plan cadastral



Source Cadastre.gouv.fr / Sans échelle

2. Contexte réglementaire urbanistique et environnemental

Le projet est classé au Plan Local d'Urbanisme en zone UCpa. Il s'agit d'un sous-secteur permettant d'accueillir de nouveaux commerces dans la zone d'extension de Mimizan-Plage.

De plus, dans le cadre de la ZAC des Hournails dont dépend le projet, un cahier de prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères est applicable.

Le règlement du PLU et le cahier de prescriptions de la ZAC sont annexés à l'appel à projets.

Il appartient au candidat de se renseigner et de s'assurer de la faisabilité de son projet, au regard de la réglementation d'urbanisme applicable.

3. Objet de l'appel à projets : les attendus de la commune

La présente procédure vise à sélectionner l'acquéreur de la parcelle concernée en vue d'y réaliser la construction d'un établissement hôtelier de 3 étoiles minimum afin de proposer une offre qui n'existe pas aujourd'hui sur Mimizan-plage.

4. Déroulement de la procédure

Cette procédure d'appel à projets, n'entrant pas dans le champ de la commande publique, est régie uniquement par les règles déterminées dans le présent cahier des charges.

Après réception des projets proposés par les candidats et analyse, des échanges pourront intervenir entre la commune et les candidats dont les projets seront retenus selon des modalités librement définies par la commune en assurant aux candidats un même degré d'information.

La collectivité se réserve également la possibilité de recevoir certains candidats pour une audition au cours de laquelle ils devront présenter leur projet et répondre aux questions posées.

4.1 Contenu du dossier à remettre par les candidats

Le candidat doit présenter une offre ferme et définitive d'acquérir le bien, à son profit, dans sa totalité, avec éventuellement faculté de substitution au profit d'une société civile immobilière dont il serait associé,

La remise d'une offre vaut acceptation expresse du présent cahier des charges.

4.1.1 – Données juridiques

Le candidat doit produire les éléments d'information suivants sur sa qualité et capacité juridique :

- Pour une personne physique :

Ses nom, prénoms, date et lieu de naissance, adresse de la résidence principale, coordonnées téléphoniques, nationalité, profession.

- Pour une personne morale :

Sa dénomination sociale, son capital social, son siège social, ses coordonnées complètes, le nom de son dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquérir.

Il devra, en outre, fournir :

- les modalités de financement de l'opération : si le candidat entend financer tout ou partie de son acquisition par un prêt, il devra alors préciser les références de l'établissement prêteur et le montant du ou des prêt(s) à souscrire.

Dans cette hypothèse, il est invité à produire tout document ou attestation permettant d'apprécier sa capacité financière à réaliser l'acquisition et à obtenir le prêt envisagé (exemple : avis favorable de son établissement bancaire. Il précisera également le délai dans lequel il s'oblige à déposer sa ou ses demandes de prêt.

Pour le cas où le candidat retenu 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.

- S'il s'agit d'une personne morale, les statuts juridiques et le document attestant de la capacité du signataire, un extrait du Kbis et éventuellement, les chiffres d'affaires des trois dernières années.

Les pouvoirs donnés à la personne représentant le candidat 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

- S'il s'agit d'une personne physique, une attestation sur l'honneur justifiant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les 3 dernières années ou les 3 derniers exercices clos ;

- S'il subordonne la régularisation de la vente à la délivrance des autorisations d'urbanisme et administratives nécessaires à la réalisation de son projet, purgées ou non du délai de recours des tiers, le candidat précisera alors les délais dans lesquels il entend déposer son dossier.

4-1.2 – Données financières

L'unité monétaire de la vente est l'euro (€).

La mise à prix est fixée à 470 000 €.

L'offre de prix s'entend HT. Il lui sera appliqué une TVA sur marge.

Toute offre doit au minimum être égale à cette mise à prix.

En cas d'offre inférieure émise par un candidat, celle-ci sera considérée comme nulle et non avenue.

Le candidat ainsi évincé ne peut se prévaloir d'aucun préjudice à l'encontre de la commune de Mimizan.

4-1.3– Présentation du projet

Le dossier d'offre devra comporter :

- une note synthétique de présentation générale du projet et du projet architectural envisagé, Elle sera accompagnée nécessairement d'un plan masse coté (faisant apparaître a minima l'emprise de la construction et l'aménagement des espaces extérieurs tels que les espaces végétalisés, les arbres, etc.) et d'une perspective de la construction ou d'un exemple existant de la construction projetée.
- Le porteur de projet pourra y adjoindre tous les documents qu'il jugera nécessaires à l'appréciation de son offre.
- Le calendrier de l'opération précisant les délais pour :
 - Signer une promesse de vente puis l'acte définitif ;
 - Déposer les dossiers de demandes ;
 - Le début et la durée des travaux en distinguant éventuellement plusieurs tranches ;
 - toutes précisions utiles pour connaître le déroulement de l'opération.

Toute offre incomplète ou ne répondant pas aux caractéristiques précisées au présent document pourra être déclarée irrecevable.

5. Délai de validité des offres

L'offre de contracter est ferme, non modifiable. Elle ne peut être rétractée que par l'envoi d'une lettre envoyée en recommandée avec accusé de réception par le candidat, avant la date d'ouverture des plis.

Il est précisé que la commune se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment, de ne pas donner suite aux offres reçues ou de renoncer à la vente, sans que les candidats puissent se prévaloir d'un quelconque préjudice.

La commune n'aurait pas à justifier une telle décision, étant observé qu'elle est juridiquement autorisée à vendre de gré à gré.

La commune pourra également décider de proroger les délais prévus pour la remise des offres.

6. Les critères de sélection des projets

Les projets seront jugés en prenant en compte les critères non hiérarchisés suivants :

- le projet poursuivi par le candidat et notamment sa qualité environnementale et esthétique : l'insertion paysagère, architecturale du projet, le respect de l'esprit de la station et la cohérence avec les besoins du territoire ;
- les objectifs touristiques et les retombées économiques du projet proposé pour le territoire
- le prix proposé ;
- la capacité du candidat à respecter ses engagements et à réaliser la transaction et l'opération
- les délais et les éventuelles conditions suspensives pour réaliser la vente

Le choix de l'acquéreur et fixant le prix de vente définitif fera l'objet d'une délibération en conseil municipal

7. Calendrier et mode de règlement du prix d'acquisition

Si l'acquéreur retenu a recours à un prêt bancaire, l'obtention de son prêt devra respecter les formes légalement requises afin qu'il puisse effectivement signer l'acte d'acquisition.

L'acquéreur devra justifier du dépôt de la demande de prêt dans les quinze jours suivant la notification de la délibération qui lui aura été faite selon laquelle il a été retenu. Dans les deux mois suivant la réception de cette notification par le candidat retenu, un compromis de vente sera établi par le notaire.

A l'occasion de ce compromis, l'acquéreur devra verser au notaire un acompte de 5 % du prix total de vente. Passé le délai de rétractation de 10 jours et en cas de désistement pour une raison autre que celles énumérées dans les conditions suspensives du compromis de vente, l'acompte versé par le candidat restera acquis à la commune.

L'acte de vente notarié devra être signé, au plus tard, dans un délai de 6 mois après la signature du compromis de vente. En cas de caducité, l'acompte est définitivement acquis à la Commune.

Le prix d'acquisition sera acquitté, déduction faite de l'acompte versé à l'occasion du compromis de vente, suivant les conditions prévues à l'acte constatant le transfert de propriété, au notaire en charge de la rédaction de l'acte, qui le transmettra après signature de l'acte au receveur principal.

Le candidat retenu sera tenu de payer en sus du prix et 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 vente, la Commune aura la faculté :

- soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales
- soit de faire prononcer la déchéance de la vente, conformément aux lois et règlements en vigueur. Dans cette hypothèse, la commune retrouve sa liberté et le cautionnement lui est définitivement acquis

8. Calendrier et mode de règlement du prix d'acquisition

8-1. Transfert de propriété

Le candidat dont l'offre d'acquisition aura été acceptée par le conseil municipal s'oblige à signer une promesse notariée de vente et à verser un acompte de 5% du montant du prix, dans le délai d'un mois à compter de la notification de la délibération exécutoire, sous réserve de la réception par le notaire rédacteur de toutes les pièces nécessaires.

Aucune substitution ne sera autorisée pour la signature de l'avant-contrat puis de l'acte définitif, sauf si le candidat initialement retenu conserve financièrement et juridiquement le contrôle de l'acquéreur substitué.

Le paiement du prix d'acquisition doit être effectué comptant, en totalité, le jour de la signature de l'acte authentique de vente au moyen d'un chèque de banque ou par virement bancaire au compte du notaire rédacteur.

Le candidat retenu acquitte, au moment de la signature de l'acte de transfert de propriété, toutes les taxes ainsi que tous frais et salaires se rapportant à la vente. Il fait son affaire personnelle des émoluments éventuels du notaire et des honoraires de ses conseils

Le transfert de propriété sera effectif au jour de la conclusion 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.

8-2. Absence de garantie

Le candidat acquéreur retenu, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

- prendra le bien vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part de la commune pour raison :

- soit de l'état du sol et du sous-sol
- soit de la surface du bien vendu, la différence en plus ou moins, s'il en existe, entre la contenance sus indiquée et celle réelle, excédât-elle 1/20ème, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur, sans aucun recours contre le vendeur à ce sujet.

- souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le vendeur, à l'exception des servitudes, le cas échéant, créées par ce dernier et non indiquées aux présentes, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

- sera subrogé dans tous les droits du vendeur relativement aux biens.

8-3. Impôts

Le candidat acquéreur retenu supportera les impôts et taxes de toute nature à partir du jour de la signature de l'acte authentique constatant la vente.

9. Mise à disposition du dossier de l'appel à projets

Le cahier des charges est mis à disposition sur le site internet de la mairie, et est consultable à partir du lien suivant :

<https://www.mimizan.fr/votre-mairie/vos-demarches/190-occupation-temporaire-du-domaine-public.html>

9.1 Date et modalités de remise des propositions

Le retour des propositions est fixé au **lundi 20 février 2023 à 12h00, et seront à adresser :**

- o par courriel à l'adresse cabinetdumaire@mimizan.com (en indiquant en objet du mail
- o ou bien par courrier postal à l'adresse suivante :

Commune de Mimizan

2 avenue de la Gare

40200 Mimizan

en indiquant en en-tête de l'enveloppe **Appel à projet Lot 29 ZAC des Hournaills**

La commune de Mimizan se réserve le droit de repousser la date limite de remise des dossiers de candidature. Les candidats seront donc invités à consulter régulièrement le site internet de publication de l'appel à projet.

9.2 Renseignements complémentaires

Pour tout renseignement complémentaire nécessaire au cours de leur étude, les candidats pourront contacter Madame Morgane LETANOUX (Directrice Générale des Services) ou Madame Aurélie MASSIAS (Responsable du Service Urbanisme) aux coordonnées suivantes :

cabinetdumaire@mimizan.com ou 05 58 09 44 44.

10. Annexes

- Règlement du PLU zone UCpa
- Cahier de prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.