



Commune de CREYS MEPIEU – Février 2023

Cahier des Charges Maison Mépieu

## CAHIER DES CHARGES VENTE DE LA MAISON DE MEPIEU

Le présent cahier des charges, dresse les clauses et conditions sous lesquelles aura lieu la mise en vente des biens et droits qui seront ci-après désignés à l'effet **de retenir un candidat acquéreur sur offre d'achat écrite de ce dernier au plus offrant.**

Le cahier des charges est clôturé par la réquisition au MAIRE de procéder à l'ouverture des plis et les pouvoirs conférés à cet effet. Délibération 2023-01-03 du 2 février 2023.

Toute personne portant des enchères, et spécialement celle qui sera déclarée CANDIDAT ACQUEREUR, s'obligera par le fait même de l'adjudication, à l'exécution de toutes les clauses et conditions générales et particulières stipulées au présent cahier des charges, ainsi qu'à tous dires, pièces annexes, procès-verbaux et autres actes qui en seront la suite ou la conséquence.

### SOMMAIRE

#### *PREMIERE PARTIE : CONDITIONS GENERALES DE L'ADJUDICATION*

ARTICLE - A.1	DENOMINATIONS
ARTICLE - A.2	SOLIDARITE - INDIVISIBILITE
ARTICLE - A.3	OBLIGATIONS DE DELIVRANCE ET DE GARANTIE
ARTICLE - A.4	SERVITUDES
ARTICLE - A.5	ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET AUTRES RISQUES
ARTICLE - A.6	PROPRIETE - JOUISSANCE AU PAIEMENT DU PRIX
ARTICLE - A.7	CONTRIBUTIONS ET CHARGES - ABONNEMENTS
ARTICLE - A.8	FRAIS ET CONSIGNATION
ARTICLE - A.9	MODE ET CONDITIONS DES ENCHERES
ARTICLE - A.10	PAIEMENT DU PRIX - OBLIGATIONS DU CANDIDAT ACQUEREUR
ARTICLE - A.11	CLAUSE RESOLUTOIRE A DEFAUT DE PAIEMENT DU PRIX

#### *DEUXIEME PARTIE : ELEMENTS SPECIFIQUES DE L'ADJUDICATION*

ARTICLE A.12	IDENTIFICATION
ARTICLE A.13	DESIGNATION
ARTICLE A.14	SITUATION LOCATIVE
ARTICLE A.15	DROIT DE PREEMPTION URBAIN
ARTICLE A.16	SERVITUDES
ARTICLE A.17	DECLARATIONS FISCALES
ARTICLE A.18	DIAGNOSTICS
ARTICLE A.19	MONTANT DE LA MISE A PRIX
ARTICLE A.20	MONTANT DES FRAIS



## PREMIERE PARTIE CONDITIONS GENERALES DE L'ADJUDICATION

### ARTICLE A.1 DENOMINATIONS

Il est précisé ce qui suit pour la commodité de la rédaction du présent cahier des charges. Les personnes propriétaires des biens et droits mis en vente seront ci-après dénommées le « **VENDEUR** » même en cas de pluralité, et les personnes à qui ces biens et droits seront adjugés, seront ci-après dénommées le « **CANDIDAT ACQUEREUR** » même en cas de pluralité. Les biens et droits faisant l'objet du présent cahier des charges seront ci-après dénommés le « **BIEN MIS EN VENTE** » quelles que soient leur consistance et leur forme juridique (immeuble entier, terrain, lot de copropriété, droits mobiliers ou immobiliers de toutes sortes, etc...).

### ARTICLE A.2 SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

#### *SOLIDARITE DES CANDIDAT ACQUEREURS*

Si, en exécution des articles qui vont suivre, il est déclaré plusieurs CANDIDAT ACQUEREURS, il y aura, dans tous les cas, solidarité et indivisibilité entre eux, et les droits et actions, tant personnels que réels du VENDEUR, seront indivisibles à leur égard.

Les mêmes solidarité et indivisibilité seront attachées à tous les droits et actions résultant, au profit des CANDIDATS ACQUEREURS.

### ARTICLE A.3 OBLIGATIONS DE DELIVRANCE ET DE GARANTIE

LE CANDIDAT ACQUEREUR sera tenu de prendre l'immeuble et le BIEN MIS EN VENTE et leurs dépendances dans l'état où le tout se trouvera au jour de l'entrée en jouissance. LE CANDIDAT ACQUEREUR ne pourra exercer aucun recours ni répétition contre le VENDEUR à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous l'immeuble et de tous éboulements qui pourraient intervenir, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie, comme aussi sans aucune garantie de la part du VENDEUR en ce qui concerne soit l'état de l'immeuble et le BIEN MIS EN VENTE et les vices de toute nature notamment vices de construction apparents ou cachés, la présence de termites, capricornes et autres insectes xylophages susceptibles d'endommager le BIEN MIS EN VENTE dont il peut être affecté, soit les mitoyennetés, soit enfin la désignation ou la contenance ci-après indiquées, toute erreur dans la désignation et toute différence de contenance en plus ou en moins, s'il en existe, excédât-elle même un vingtième, devant faire le profit ou la perte du CANDIDAT ACQUEREUR.



#### ARTICLE A.4 SERVITUDES

LE CANDIDAT ACQUEREUR jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, attachées à l'IMMEUBLE, s'il en existe, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, sans recours contre le VENDEUR, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi, comme aussi sans que la présente clause puisse nuire aux droits résultant, en faveur du CANDIDAT ACQUEREUR, des lois et décrets en vigueur. A cet égard, le VENDEUR déclare qu'en dehors des servitudes pouvant résulter des énonciations faites dans la deuxième partie du présent cahier des charges, il n'en existe, à sa connaissance, pas d'autres que celles pouvant résulter soit de la situation naturelle des lieux, soit des anciens titres de propriété, soit du règlement de jouissance, soit des lois, ordonnances, décrets et règlements en vigueur, soit enfin des décisions et règlements administratifs qui auraient été pris en exécution de leurs dispositions.

#### ARTICLE A.5 ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET AUTRES RISQUES

Le VENDEUR s'oblige à justifier de l'assurance contre l'incendie et autres risques des biens. De même, le VENDEUR s'oblige à maintenir assuré le BIEN MIS EN VENTE jusqu'à l'entrée en jouissance du CANDIDAT ACQUEREUR. Le CANDIDAT ACQUEREUR fera son affaire personnelle, à compter de l'entrée en jouissance, de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou de la résiliation des assurances contre l'incendie et autres risques contractées par le VENDEUR ou les précédents propriétaires. Il est ici rappelé les dispositions de l'article L.121-10 du Code des assurances, savoir :

*« En cas (...) d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit du (...) CANDIDAT ACQUEREUR (...). Il est loisible, toutefois, (...) au « CANDIDAT ACQUEREUR » de résilier le contrat ».*

- En cas de continuation de toutes assurances, le CANDIDAT ACQUEREUR en paiera les primes à leurs échéances à compter de l'entrée en jouissance.

- En cas de résiliation de toutes assurances, le CANDIDAT ACQUEREUR s'engage à en informer l'assureur du VENDEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception.

#### ARTICLE A.6 PROPRIETE - JOUISSANCE AU PAIEMENT DU PRIX

Le CANDIDAT ACQUEREUR sera propriétaire et n'aura jouissance du BIEN MIS EN VENTE qu'à partir du jour de la signature de l'acte de vente et du paiement du prix.



Commune de CREYS MEPIEU – Février 2023

Cahier des Charges Maison Mépieu

## ARTICLE A.7 CONTRIBUTIONS ET CHARGES - ABONNEMENTS

Le CANDIDAT ACQUEREUR supportera à partir du jour de l'adjudication toutes les charges, contributions et réparations.

La taxe d'habitation de l'année en cours restera intégralement à la charge du VENDEUR. Les taxes foncières et taxes assimilées seront partagées entre eux prorata temporis au jour de la vente.

Le CANDIDAT ACQUEREUR s'acquittera entre les mains du VENDEUR de sa quote-part calculée sur la base du dernier rôle émis, en même temps qu'il s'acquittera de son prix.

A défaut, le CANDIDAT ACQUEREUR s'engage à rembourser au VENDEUR, à première réquisition, la fraction lui incombant.

Le VENDEUR informe que le BIEN n'est actuellement lié à aucun abonnement (téléphone, eau, électricité...).

## ARTICLE A.8 FRAIS ET CONSIGNATION

Le CANDIDAT ACQUEREUR supportera l'intégralité des frais de la vente - les droits, taxes, frais, émoluments et honoraires qui seront la suite et la conséquence de la vente.

## ARTICLE A.9 MODE ET CONDITIONS DES ENCHERES

Le BIEN MIS EN VENTE sera offert aux enchères AVEC MISE A PRIX.

Les enchères seront portées par les amateurs eux-mêmes ou par leurs mandataires par offre écrite. Les amateurs devront, pour porter des enchères, avoir justifié de leur solvabilité et de leur identité, par des moyens laissés à l'appréciation du VENDEUR et, notamment par la présentation d'une pièce officielle d'identité.

Cette offre devra reprendre les coordonnées complètes de l'offrant à savoir les nom, prénom, adresse postale, téléphone et mail.

L'offre devra indiquer le montant lié à cette acquisition.

La vente sera engagée avec le candidat acquéreur le plus offrant.

En cas d'offres égales, la commune proposera aux candidats ex-aequo de se positionner à nouveau dans les mêmes conditions.

*Des visites de la propriété seront proposées* SUR INSCRIPTION EN MAIRIE :  
Tel. 04 74 97 72 86 - [mairie@creys-mepieu.com](mailto:mairie@creys-mepieu.com)



Commune de CREYS MEPIEU – Février 2023

Cahier des Charges Maison Mépieu

Les offres devront parvenir en mairie sous pli cacheté. Les plis seront libellés à :

**OFFRES MAISON DE MEPIEU**

**MAIRIE**

**35 place de la Mairie**

**38 510 CREYS MEPIEU**

L'ouverture des plis se fera **en séance de conseil municipal** auquel Mr le Directeur des Finances Publiques sera présent ou dûment convoqué.

Le CANDIDAT ACQUEREUR ayant fait la meilleure offre s'engage à régulariser une promesse de vente dans le délai de 40 jours à compter du courrier qui lui sera adressé lui faisant part de la retenue de son offre. Lors de la signature de la promesse de vente, une indemnité d'immobilisation de 5 % du prix lui sera demandée ainsi que l'acompte sur frais notariés d'usage. Le candidat acquéreur après signature de la promesse de vente devra justifier de l'obtention de son financement dans le délai de 2 mois à compter de la signature de la date de la promesse de vente.

**ARTICLE A.10 PAIEMENT DU PRIX - OBLIGATIONS DU CANDIDAT ACQUEREUR**

Le prix de la vente devra être payé en totalité le jour de la signature de l'acte de vente notarié et par la même le candidat acquéreur devra remettre une attestation de provenance des fonds.

**ARTICLE A.11 CLAUSE RESOLUTOIRE A DEFAUT DE PAIEMENT DU PRIX**

A défaut de paiement de tout ou partie du prix de vente en principal, intérêts et accessoires, ainsi que d'exécution de toutes les charges et conditions stipulées au présent cahier des charges ou de la non réalisation des conditions suspensives stipulées à la promesse de vente qui sera régularisée avec le candidat retenu, l'engagement de la commune avec ledit candidat sera résolu de plein droit. Une nouvelle procédure de recherche de candidat acquéreur pourra être alors effectuée par la commune selon les mêmes conditions du cahier des charges.



Commune de CREYS MEPIEU – Février 2023

Cahier des Charges Maison Mépieu

## DEUXIEME PARTIE : ELEMENTS SPECIFIQUES DE L'ADJUDICATION

### LE VENDEUR

#### ARTICLE A.12 IDENTIFICATION

Le présent cahier des charges est dressé par le MAIRE.

### LES BIENS A VENDRE

#### ARTICLE A.13 DESIGNATION

##### *IDENTIFICATION DU BIEN*

Une propriété située à CREYS-MEPIEU (Isère), 12 place de l'Eglise, comprenant :

- **Rez-de chaussée** : Cuisine de 24 m<sup>2</sup> / Salle de séjour de 27 m<sup>2</sup> / WC et douche
- **1er étage** : Pièce de 7m<sup>2</sup> / 2 chambres de 18 m<sup>2</sup> / Salle d'eau et WC
- **2ème étage** : 1 pièce de 27 m<sup>2</sup> dans des combles aménageables accessibles par un escalier en bois.
- Cave accessible depuis l'intérieur par un escalier en pierre.
- Cour à l'avant et à l'arrière de la maison. Petite grange en pierre.

Le bâtiment principal était initialement la cure du village puis il a été transformé en habitation. Ce bâtiment est inoccupé depuis plus de 15 ans.

Il est classé au PLU de la commune en zone UA.

Il s'agit d'une construction patrimoniale à protéger et valoriser (voir PLU).

Terrain : Superficie estimée : environ 800m<sup>2</sup> bornage en cours (voir plan géoportail)

Historique et photos de la Maison présentés sur un document joint au présent cahier des charges.

Un document d'arpentage concernant la division devra être établi au préalable aux frais de la commune.

#### ARTICLE A.14 SITUATION LOCATIVE

Le requérant déclare, sous sa responsabilité personnelle, que le bien est actuellement libre de toute location ou occupation.



Commune de CREYS MEPIEU – Février 2023

Cahier des Charges Maison Mépieu

## **ARTICLE A.15 DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain institué par les articles L211-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le BIEN étant vendu par le titulaire dudit droit.

## **ARTICLE A.16 SERVITUDES**

Le CANDIDAT ACQUEREUR sera subrogé dans les droits et obligations du VENDEUR eu égard aux servitudes qui pourraient grever le BIEN, le VENDEUR déclarant qu'à sa connaissance le bien n'est grevé d'aucune servitude autres que celle pouvant résulter de la situation d'urbanisme.

## **ARTICLE A.19 DECLARATIONS FISCALES**

Le BIEN est soumis aux droits d'enregistrement comme ayant été édifié depuis plus de cinq ans.

## **ARTICLE A.20 DIAGNOSTICS**

### ***DIAGNOSTICS TECHNIQUES***

Le dossier de diagnostics techniques porté à la connaissance du CANDIDAT ACQUEREUR par les éléments joints au présent cahier des charges, a été établi par Bureau Veritas Exploitation. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Diagnostic de performance énergétique
- Dossier Technique Amiante (DTA)
- Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante
- Dossier Technique Plomb

### ***DISPOSITIFS PARTICULIERS***

#### ***Détecteur de fumée***

L'article R 142-2 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 142-3 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement. Le bien cité n'est pas équipé de détecteurs de fumée.



Commune de CREYS MEPIEU – Février 2023

Cahier des Charges Maison Mépieu

## DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

### *Assainissement*

Le VENDEUR confirme que le bien vendu est relié au dispositif d'assainissement collectif.

### *Etat des risques et pollutions*

Un état des risques et pollutions est annexé.

### *Absence de sinistres avec indemnisation*

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

## SITUATION ENVIRONNEMENTALE : CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES) a été consultée. Une copie de ces consultations est annexée.

## MODALITES DE L'ADJUDICATION

### ARTICLE A.21 MONTANT DE LA MISE A PRIX

La MISE A PRIX est fixée à : **DEUX CENT CINQUANTE MILLE €uros net vendeur (250.000 €uros)** – Estimation Avis des Domaines de 2014.

### ARTICLE A.22 MONTANT DES FRAIS

Le CANDIDAT ACQUEREUR supportera les droits, taxes, émoluments, honoraires, frais de procès-verbaux et de quittance qui seront la suite et la conséquence de la vente.