

## **CAHIER DES CHARGES – Dossier de candidature**

Appel à candidatures en vue de la cession amiable d'un terrain à bâtir situé dans le lotissement communal de La Mouille et comportant quatre lots.

### Préambule

La commune de Saint-Jean-de-Sixt est propriétaire d'un terrain constructible situé au lieudit « La Mouille », route de La Mouille, 74450 SAINT-JEAN-DE-SIXT.

Ne présentant pas d'intérêt pour un usage communal, la commune a décidé de le mettre en vente à l'amiable par délibération du conseil municipal en date du 15 décembre 2016 et d'organiser un appel à candidatures.

Pour permettre l'assainissement du terrain, la commune a dû réaliser une extension du réseau d'eaux usées ainsi que des travaux de collecte d'eaux pluviales. En conséquence, le Conseil Municipal a fixé, par délibération en date du 15 décembre 2016, les critères d'admissibilité à la vente de ce terrain.

Le présent cahier des charges a pour objet de définir les modalités de déroulement de cette procédure concernant la cession du bien décrit ci-après.

La publicité de cet appel à candidatures est assurée par affichage, publication dans la lettre d'information municipale mensuelle et sur le site Internet de la commune.

### I - Dispositions relatives à la candidature

#### Objet de l'appel à candidatures

Cet appel à candidatures vise à informer le public de la mise en vente par la Commune de Saint-Jean-de-Sixt de quatre parcelles de terrain à bâtir situées en lotissement et à recueillir des candidats désireux de se porter acquéreurs.

Il ne s'agit pas d'une demande de proposition d'offres. Le prix ferme a été décidé par le Conseil Municipal en date du 3 novembre 2016 et modifié le 30 mars 2017.

Le présent cahier des charges ne constitue pas une offre ni un document contractuel et, à ce titre, il est précisé que cet appel à candidatures n'engage pas la Commune à signer un acte authentique dès lors qu'elle estimerait que les candidatures reçues ne sont pas satisfaisantes pour quelque raison que ce soit, sans avoir à s'en justifier particulièrement.

#### Modalités de la candidature

##### a - Visite des lieux

La visite est libre, les lots concernés étant visibles depuis le domaine public.

##### b - Dossier de consultation

Chaque candidat devra préalablement à la remise de sa candidature avoir pris connaissance du dossier de consultation. Ce dossier comprend :

- Le présent cahier des charges valant plan cadastral,
- Règlement du lotissement,
- La lettre de candidature.

##### c - Composition du dossier de candidature

Le dossier de candidature comprendra :

- La lettre de candidature annexée au cahier des charges dûment remplie, datée et signée,
- Copie d'une pièce d'identité,
- Tout document que le candidat jugera nécessaire à l'appréciation de sa candidature.

Si le candidat entend financer tout ou partie de son acquisition par un prêt, 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, par exemple, un avis favorable de son établissement bancaire.

### Remise des candidatures

La candidature devra être remise en un exemplaire à la Mairie de Saint-Jean-de-Sixt, 67, Route du Grand Bornand, 74450 SAINT-JEAN-DE-SIXT :

- Soit par lettre recommandée avec accusé réception avant cette date, le cachet de la poste faisant foi ;
  - Soit remise à l'accueil du secrétariat de la mairie de Saint-Jean-de-Sixt contre récépissé de dépôt.
- L'envoi de l'offre par courrier électronique est exclu.

### Notification des décisions

a - Choix du candidat : critères de sélection

Les candidatures seront jugées en tenant compte :

- De la capacité du candidat à respecter ses engagements, notamment au regard de ses capacités financières,
- De la composition du foyer familial,
- Du projet envisagé sur le bien,
- Du calendrier prévisionnel de la réalisation du projet.

b - Suite à donner à la procédure

La décision d'accepter ou de refuser une candidature sera de la compétence du Conseil Municipal.

La décision interviendra dans un délai de deux mois à compter de la date limite de remise des candidatures.

Une décision de rejet ou d'acceptation de la candidature sera notifiée à l'ensemble des candidats par courrier recommandé avec accusé de réception.

L'acte notarié de vente sera signé dans les quatre mois qui suivent la notification de la décision.

## II- Dispositions relatives aux lots de terrain

### Caractéristiques et prix de vente des lots

Lot n°	Contenance	Accès	Zone PLU	Prix
1	662 m <sup>2</sup>	Haut de la parcelle	Uc	250.000 euros
2	727 m <sup>2</sup>	Haut ou bas de la parcelle	Uc	250.000 euros
3	660 m <sup>2</sup>	Bas de la parcelle	Uc 449, A 221	250.000 euros
4	793 m <sup>2</sup>	Bas de la parcelle	Uc 440, A 353	250.000 euros

Le prix fixé pour chaque lot est le prix payé par l'acquéreur à la Commune ; il exclut tous frais d'acte, droits et taxes qui sont à charge de l'acquéreur.

Chaque lot peut recevoir, au maximum, deux unités d'habitation.

En cas de fortes modifications des conditions économiques, la commune se réserve le droit de réviser le prix de vente des lots.

### Règles d'urbanisme

Les règles d'urbanisme sont précisées dans le règlement du lotissement.

### Caractéristique des voiries

La voie de desserte du lotissement restera dans le domaine privé de la commune et sera classée Chemin Rural. Jusqu'au virage situé au nord du lotissement elle permettra :

- l'accès aux installations techniques du réseau d'eau,
- la desserte des terrains et des bois situés en amont,
- le cheminement des piétons qui utilisent les sentiers de randonnée du massif du Danay.

L'entretien et le déneigement seront à la charge des colotis.

### III - Dispositions générales

Les candidats pourront, à leurs frais exclusifs, procéder ou faire procéder aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif ou juridique qu'ils jugeront opportuns pour faire acte de candidature pour l'acquisition du terrain dont il s'agit. Les candidats s'interdisent en tant que de besoin de mettre en cause la responsabilité de la commune en cas de frais engagés lors de la constitution du dossier.

Les candidats reconnaissent et acceptent avoir obtenu les informations nécessaires suffisantes leur permettant de soumettre leur candidature sans réserve et sans demande de garantie.

Les candidats renoncent de même à tous droits et actions pouvant résulter de faits antérieurs à leur participation à l'appel à candidatures.

La personne à contacter pour toutes informations complémentaires est : M. de MARCILLAC Gilles, DGS de la mairie de Saint-Jean-de-Sixt, Tél. 04 50 02 24 12.

### IV- Modalités de cession des lots

#### Garantie

Les acquéreurs seront tenus de prendre le lot vendu dans l'état où il se trouvera au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

La Commune, vendeur du terrain, n'est tenue à aucune garantie, soit de l'état du sol ou du sous-sol, soit de l'existence des vices apparents ou cachés.

#### Bornage

Le bornage des lieux a été effectué par le cabinet A2G, géomètre expert à Thônes. Le plan régulier dressé par le géomètre expert sera obligatoirement annexé à l'acte de vente. Ce plan définit les limites du lot et sa contenance définitive.

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra, à ses frais, faire vérifier le plan de bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera admise après signature de l'acte de vente.

#### Propriété — Jouissance

Les acquéreurs seront propriétaires du lot par eux acquis à compter du jour de la vente à eux consentie, et ils auront la jouissance à compter du même jour, par la prise de possession réelle.

#### Contributions et charges

Les acquéreurs acquitteront les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels le lot à eux vendus sera et pourra être assujéti, à compter de l'entrée en jouissance.

#### Frais et honoraires

Au moment de la signature de son contrat d'acquisition, chaque acquéreur devra payer, en sus et sans diminution de son prix, les frais, droits et honoraires de son acte de vente.

## V – Dispositions relatives aux travaux

### Réalisation des travaux de construction

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions réglementaires.

### Aspect des constructions

Outre le règlement d'urbanisme en vigueur, les constructions devront respecter les dispositions spécifiées par le présent cahier des charges.

### Implantation

Dans le cas de disparition des bornes ou repères établis par le géomètre, l'implantation de la construction ne pourra être effectuée qu'après l'intervention de ce dernier, à charge de l'acquéreur.

Lorsque qu'une construction est implantée en limite séparative, le propriétaire du lot voisin concerné ne peut s'opposer aux travaux, au passage du personnel et des matériaux nécessaires à l'édification de la construction.

### Sujétions relatives aux travaux de construction

Le propriétaire est tenu, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celles-ci ne soient pas aggravées.

Il est tenu directement à l'égard des autres propriétaires de réparer tous désordres aux voies et clôtures.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou gravats sur les voies du lotissement. Il doit procéder dans le meilleur délai à l'enlèvement des gravats existant sur son propre lot du fait des travaux de construction.

### Travaux de raccordements aux réseaux

La commune livre le terrain viabilisé. Le raccordement aux coffrets et tampons placés à l'entrée du lot reste à la charge de l'acquéreur.

## VI- Obligation de construire

Permis de construire : L'acquéreur doit, dans un délai de 6 mois à dater de la signature du compromis de vente, déposer la demande de permis de construire.

Délai d'exécution : L'acquéreur doit, dans un délai de 3 ans à dater de la signature de l'acte de cession, avoir débuté sa construction et doit avoir terminé les travaux et présenté le certificat de conformité dans un délai de 5 ans à compter de la date de l'acte de cession.

Prolongation éventuelle des délais : Les délais d'exécution seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement sont à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois, sont considérés pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables à l'acquéreur dans l'octroi des prêts, à condition que l'acquéreur produise tous documents justifiant qu'il a accompli les démarches nécessaires et précisant la cause du retard.

### Résolution en cas d'inobservation des délais

La cession pourra être résolue par décision du Maire de la Commune par acte d'huissier en cas d'inobservation du délai fixé.

L'acquéreur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- si la résolution intervient avant le commencement des travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 20% à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

Tous les frais sont à la charge de l'acquéreur.