

# Cahier des charges

Vente bâtiment Zone de la Forêt - Ancerville



**Communauté de Communes des Portes de Meuse**

**Tel : 03 29 75 97 40 ~ Mail : [c.elkaim@portesdemeuse.fr](mailto:c.elkaim@portesdemeuse.fr)**

**Site web : [www.portesdemeuse.fr](http://www.portesdemeuse.fr)**

## 1 – Bien mis en vente

### 1.1 – Désignation du bien

Dans la zone artisanale de la Forêt à ANCERVILLE. Sur une parcelle de 2 419m<sup>2</sup> cadastrée section A n° 422, un bâtiment professionnel à usage d'atelier, d'une superficie principale de 421 m<sup>2</sup>, plus des annexes d'une superficie de 80,10 m<sup>2</sup>. Soit une superficie bâtie totale de 501,10 m<sup>2</sup>. Le tout édifié sur un terrain d'assiette de 2 419 m<sup>2</sup>, essentiellement en nature de parking : aire de stationnement de 10 places et aire de retournement.

Ce bâtiment industriel élevé sur 2 niveaux, est composé de : - Au rez-de-chaussée : un atelier de laquage d'une superficie de 407 m<sup>2</sup> ; une salle d'accueil ; un bureau ; des vestiaires ; des sanitaires (WC, lavabo, douche), une chaufferie, des placards techniques. - A l'étage : une plate-forme surélevée et sécurisée de stockage de produits inertes (acier), d'une superficie de 51 m<sup>2</sup>.

Situé dans la zone artisanale dite de « La Forêt », au Sud-Ouest du village, entre la Route Nationale n° 4 et la Route Départementale n° 3.

### 1.2 – Situation locative

Le bien est libre de toute occupation et inoccupé depuis 2024, suite à la liquidation judiciaire prononcée de l'entreprise GAMM ALU le 02/02/2024.

## 2 – Urbanisme / PLUI

### 2.1 – Règles d'urbanisme applicables (PLU)

Le bien est situé en zone classée en zone d'activités UX du PLUI de l'ancienne communauté de communes de la Saulx et Perthois approuvé le 13 décembre 2022. L'acquéreur s'obligera à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives du droit de propriété mentionnées sur le document susvisé.

### 2.2 – Destination de l'immeuble

La destination future de l'immeuble devra être compatible avec les règles d'urbanismes en vigueur. Tout changement de destination devra faire l'objet d'une déclaration.

## 3 – Diagnostics

Les diagnostics sur la recherche de présence d'amiante, plomb, termites et de performance énergétique, l'état des risques, ainsi que les contrôles de conformité relatifs aux ouvrages d'assainissement eaux usées et eaux pluviales seront réalisés avant la vente.

## 4 – Modalités de la vente

### 4.1 – Prix

Après estimation des domaines en date du 14 avril 2025, le prix de vente plancher est fixé à 220 000 €.

### 4.2 – Calendrier de la procédure

Date d'ouverture de la consultation : 07 mai 2025.

Visites : entre le 12 mai 2025 et le 22 mai 2025.

Date limite pour les questions : 26 Mai 2025.

Date limite de réception des offres : 02 juin 2025 à 12h00.

Date limite de sélection de l'acquéreur par la commission : 17 juin 2025

Date du conseil communautaire validant le choix de l'acquéreur : 1<sup>er</sup> juillet 2025.

Date limite de signature du compromis de vente : 1<sup>er</sup> août 2025.

A cet effet il est précisé que dans l'hypothèse où le compromis ne serait pas signé à cette date, la Communauté de communes Des Portes de Meuse se réserve le droit de considérer l'offre de l'acquéreur comme caduque et de proposer la vente au candidat classé deuxième par la commission adhoc. Dans ce cas, la date limite de signature du compromis sera fixée au 1<sup>er</sup> septembre 2025.

### 4.3– Consultation du dossier

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble ou aux modalités de présentation des candidatures et offres peut être demandée par courriel à : [c.elkaim@portesdemeuse.fr](mailto:c.elkaim@portesdemeuse.fr). Les réponses aux questions seront envoyées à l'ensemble des candidats au plus tard le 26 Mai 2025. Les candidats et leurs conseils s'engagent à ne communiquer à quiconque aucune information ou documentation sur la présente vente.

### 4.4 – Visites

Les visites du site sont obligatoires et organisées en contactant le service développement économique de la Communauté de communes Des Portes de Meuse. Les candidats doivent notamment indiquer l'identité des visiteurs et leur nombre. A l'appui de cette demande, le candidat produit une copie de sa pièce d'identité et de ses pouvoirs, ainsi que pour les personnes morales, les documents visés au chapitre 4.5. A cet égard, le simple fait de participer aux visites vaut accord de confidentialité. Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils 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.

#### 4.5 – Les candidats

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

##### 1. Pour les personnes physiques :

- Identité complète : nom, prénoms, domicile, profession, situation de famille, régime matrimonial ou PACS ;

- Copie de la carte nationale d'identité et du livret de famille ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographie ;

- Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations sociales et fiscales pour les trois dernières années ;

- Justificatif de la capacité de financement : revenus annuels pour chacune des trois dernières années (copie des 3 derniers avis d'imposition), modalités de financement du bien (apport personnel, emprunt ...), attestation de la banque ;

- Si acquisition en indivision, proportion d'acquisition de chacun des indivisaires.

##### 2. Pour les personnes morales de droit français :

- Dénomination, capital social, siège social, coordonnées ;

3 - Nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personne dûment habilitée ;

- Statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur ;

- Dans le cas d'un groupement, présentation du porteur du projet et de ses éventuels mandataires et partenaires financiers ;

- 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 de la capacité du signataire constituera un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme ;

- 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 ;

- Surface financière : chiffre d'affaires global H.T. pour les trois dernières années. Eventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur de l'immobilier, financement du bien (apports propres à la société, emprunt ...)

- Si appartenance à un groupe : nom du groupe et surface financière globale : chiffre d'affaires global HT pour chacune des trois dernières années. Eventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées à l'immobilier.

3. Pour les candidats étrangers : - Documents équivalents à ceux décrits ci-dessus, avis juridique (Legal Opinion), accompagné de l'ensemble de ses annexes, en français, le cas échéant légalisé ou revêtu de l'apostille, attestant que le signataire de l'offre ferme dispose des capacités et pouvoirs lui permettant d'engager valablement la société étrangère ; un avis juridique négatif motivera l'irrecevabilité de l'offre ferme. Le défaut de justification et de capacité du signataire constituera un motif d'irrecevabilité de l'offre ferme.

#### 4.6 – Présentation des offres

L'offre du candidat acquéreur devra être adressée avant le **02 Juin 2025 à 12h00**, par courrier, ou directement au siège de la Communauté de Communes Des Portes de Meuse, sous pli cacheté à : M. le Président de la Communauté de Communes Des Portes de Meuse, à l'attention de Mme Cécilia ELKAIM, Responsable Service développement économique, 1, rue de l'abbaye, Ecurey, 55290 MONTIERS SUR SAULX.

Le pli devra comporter la mention « offre d'acquisition Bâtiment Gamm Alu Zone de la Forêt – ne pas ouvrir ». 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 la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui). Le candidat doit s'engager dans son offre à signer une promesse de vente.

Le candidat doit formuler une proposition comprenant une note détaillée descriptive de son projet qui devra contenir à minima :

A. La proposition de prix détaillée prenant la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir le bien, comprenant les éventuelles conditions suspensives ainsi que les modalités de financement de son acquisition. Pour être valable, l'offre doit contenir les modalités de financement de l'opération (attestation de banque, montant de l'emprunt, montant de l'apport

personnel...). Une offre financière détaillée sous forme de bilan, avec une attention particulière aux modalités de financement de l'opération dans son ensemble (acquisition et travaux de réhabilitation et construction), la justification du chiffre d'affaires attendu (si le projet le justifie) et les prestations en rapport permettra à Communauté de Communes des Portes de Meuse d'apprécier la qualité de l'offre.

B. Une note décrivant la destination du bien et le(s) usage(s) envisagé(s) des locaux, incluant si besoin les partenariats envisagés dans leur exploitation (publics et / ou privés), toutes autres informations de nature à préciser le projet, ainsi que le plan de financement des activités prévues d'exploitations courantes, notamment si elles relèvent en tout ou partie du mécénat ou de partenariats ;

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée. Sa durée de validité est d'a minima 6 mois à compter de la date finale de réception des offres.

## **5 – Garanties**

La vente est proposée sans autre garantie que la garantie d'éviction préalable à la vente. Tout acquéreur potentiel s'engage, du fait même de son offre, à n'élever, si la vente intervient à son profit, aucune réclamation relative à la nature et à la qualité de l'ensemble immobilier vendu. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété. Aux termes de l'acte authentique de vente, l'acquéreur déclarera qu'il aura pu librement analyser l'ensemble immobilier, réaliser ses propres investigations et apprécier ainsi la situation tant juridique que technique, environnementale, fiscale et administrative de l'ensemble immobilier. L'acquéreur reconnaît que cette acquisition interviendra à ses risques et périls sans qu'il puisse prétendre à quelque garantie que ce soit de la part du vendeur, qu'il fera son affaire personnelle des contraintes, contre-performances et vices apparents ou cachés de toute nature de l'ensemble immobilier vendu s'interdisant, tant pour lui-même que pour ses ayants-causes successifs de poursuivre la collectivité à ce titre.

## **6 – Jugement des offres**

Le bien sera vendu au candidat présentant la meilleure proposition pour la collectivité au regard des critères suivants par ordre d'importance :

1. Qualité du projet d'installation (nombre d'emplois créés et/ou maintenus, secteur d'activité à détailler, développement envisagé, amélioration du bâti...);
2. Proposition de prix : Pour deux projets identiques, le bien sera attribué au candidat le plus offrant. Si plusieurs offres sont identiques, les candidats concernés seront invités à adresser à Monsieur le Président, dans un délai de 15 jours à compter du jour de l'ouverture des plis, une nouvelle offre d'acquisition ;

3. Garanties financières : - La solvabilité de la personne : la commission procédera à un examen détaillé des modalités de financement proposée au travers des informations fournies

## **7 - Clauses suspensives**

La commission développement économique-urbanisme-Cigéo sera chargée d'examiner les différentes propositions et de présenter son choix motivé, qui s'orientera prioritairement vers la proposition répondant au mieux aux critères ci-dessus définis. Le conseil communautaire validera le choix final. Il choisira librement l'offre en retenant la plus avantageuse et pouvant aboutir à la réalisation de la vente dans les meilleurs délais. Il appréciera également la capacité des candidats à respecter leurs engagements. Une réponse écrite sera adressée à toute personne ayant proposé une offre de prix.

## **8 – Interruption de la procédure**

La Communauté de Communes des Portes de Meuse 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 collectivité se réserve le droit de procéder à un éventuel second tour, dont les modalités seront alors présentées aux candidats choisis. La collectivité n'aura pas à justifier sa décision.

## **9 – Caution bancaire**

Les candidats souhaitant acquérir le bien devront fournir une caution bancaire d'un montant correspondant à 5% de leur offre de prix. Cette caution bancaire irrévocable et garantie à première demande, émanant d'une banque de 1er rang, ayant son siège, un établissement principal ou une filiale en France d'une durée minimale de 12 mois, doit être constituée au plus tard, au moment du dépôt de l'offre. Les frais engendrés par la constitution de cette caution restent à la charge exclusive du candidat qui l'a effectuée. En cas de rétractation après un délai de 10 jours suivant la notification de l'acceptation de l'offre au candidat retenu, cette somme sera conservée par la commune. Les candidats décidant de déposer une offre acceptent sans réserve ni contrepartie les conditions ci-avant liées au dépôt de garantie.

## **10 – 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 virement bancaire sur un compte créé à cet effet par le notaire chargé de la rédaction de l'acte. A défaut de versement du prix, comme en cas de refus de réaliser l'acte de vente, les sommes dues porteront intérêt au profit du vendeur, au taux légal. A défaut de paiement du

prix ou d'exécution des autres charges et conditions de la vente, le vendeur a la faculté : - Soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales ; - Soit de faire prononcer la déchéance de la vente. Dans cette hypothèse, le vendeur retrouve sa liberté et le cautionnement lui est définitivement acquis. 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.

## **11 – Documents annexes**

Le dossier de consultation comprend le présent cahier des charges, ainsi que les pièces suivantes :

11.1 – Règlement de la zone UX du PLUI actuellement en vigueur

11.2 – Extrait du plan de zonage

11.3 – Photos

ANNEXE 1 - Règlement de la zone UX du PLUI actuellement en vigueur (document joint au cahier des charges)

ANNEXE 2 - Extrait du plan de zonage (document joint au cahier des charges)

ANNEXE 3 – Photos du bâtiment

