



**VENTE DE GRÉ À GRÉ D'UN BIEN IMMOBILIER
CESSION D'UN TENEMENT IMMOBILIER**

CHATEAU MARINIER



**CAHIER DES CHARGES
ET
APPEL À CANDIDATURES**

DATE DE PUBLICITE : xx octobre 2025

PRÉAMBULE

La commune de CAVIGNAC est propriétaire d'un tènement immobilier situé au lieu-dit Marinier, Moulin de Prades, 33620 CEZAC.

Ne présentant pas d'intérêt pour un usage communal, la Commune a décidé de le mettre en vente à l'amiable (vente de gré à gré) par délibération du Conseil municipal en date du 09/10/2025 et d'organiser un appel à candidatures.

Le présent cahier des charges, annexé à la délibération initiale, 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 en Mairie, sur Panneau Pocket, sur le site Internet de la commune (www.cavignac.fr) et sur un site Grand public destiné à la vente de biens.

1. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION

1.1. Désignation du bien

Maison principale à usage d'habitation, située à CEZAC (33620), Marinier, Moulin de Prades, composée de :

- Au rez de chaussée : deux bureaux, salon, hall, local sous escalier, séjour, dégagement, salle d'eau, cuisine, arrière cuisine, buanderie
- Au 1^{er} étage : palier, dégagement, archives, cinq chambres, cabinet toilettes, greniers
- Terrain avec un puits

D'une contenance d'environ 2ha 56a 70ca à détacher d'un immeuble de plus grande importance figurant au cadastre sous les références ci-après et dont le surplus après division restera ma propriété du vendeur

Parcelle	Contenance	Zone PLU	
ZH242	19a 59ca	A	Marinier
ZH244	01Ha 77a 41ca	A	Marinier
ZH245	59a 70ca	A	Marinier

Parcelle mère		Parcelle fille	
Référence	Contenance	Référence	Contenance
ZH35	52a 20ca	ZH242	19a 59ca
		ZH243	32a 61ca
ZH36	07Ha 07a 80ca	ZH244	01ha 77a 41ca
		ZH245	59a 70ca
		ZH246	04ha 70a 69ca

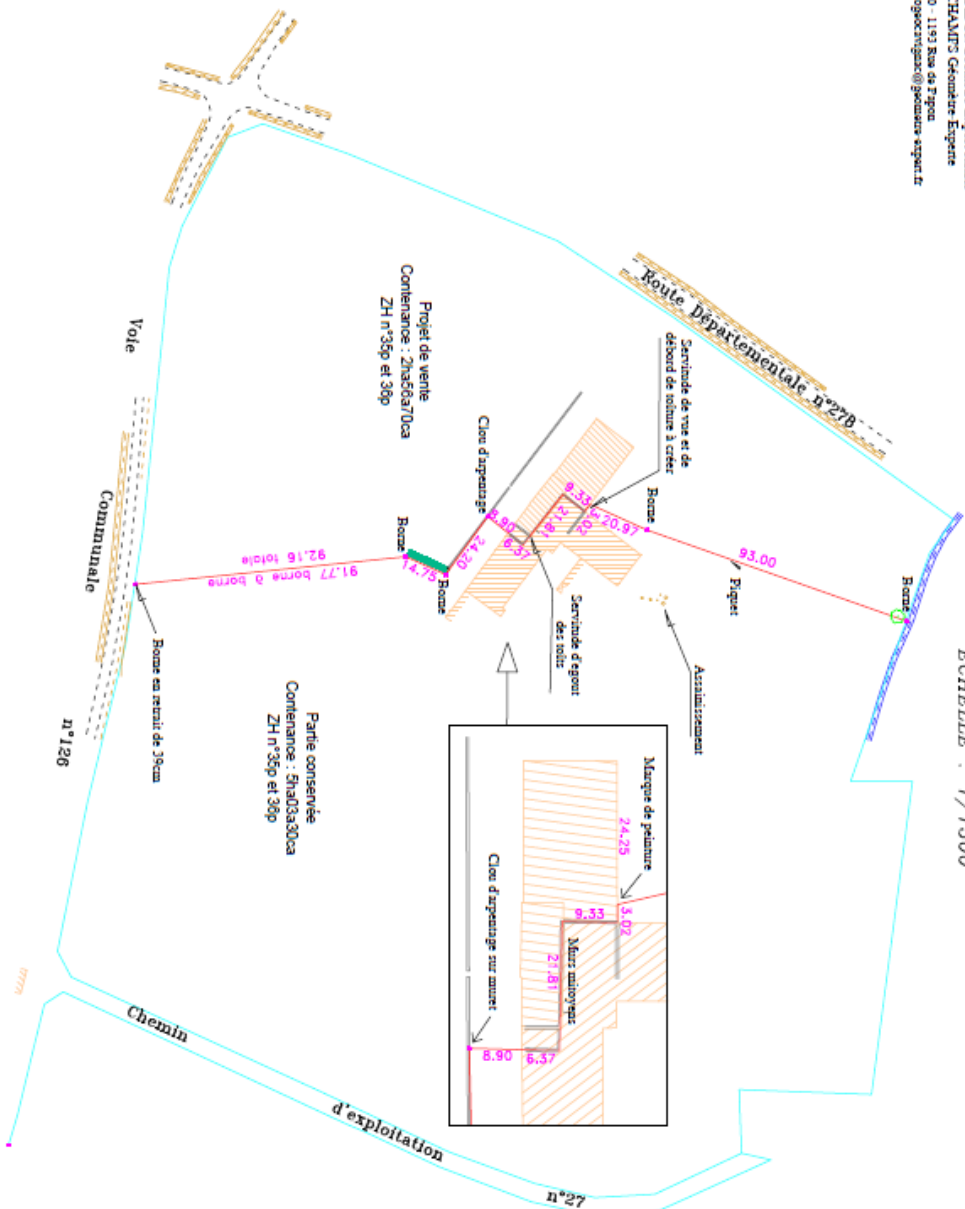
Le bien n'est équipé d'aucun système d'assainissement individuel et n'est desservi par aucun système d'assainissement collectif.

Compte-tenu de la division parcellaire et du maintien d'une activité agricole par la collectivité, plusieurs servitudes viendront grevées le bien vendu :

- Servitude de vue
- Servitude d'égouts des toits et d'évacuation des eaux pluviales.
- Servitude de pose de caméras de vidéoprotection fixes

OGEO
S.E.I.A.R.I. de Géomètres Experts
Bureau de CAVIGNAC
Dominique PARADOL Géomètre Expert salarié
Anne DECHEAUX Géomètre Experte
31500 - 1197 Rue de Fignon
05 37 66 62 09 - oggeo.paradol@pacteserve-expert.fr

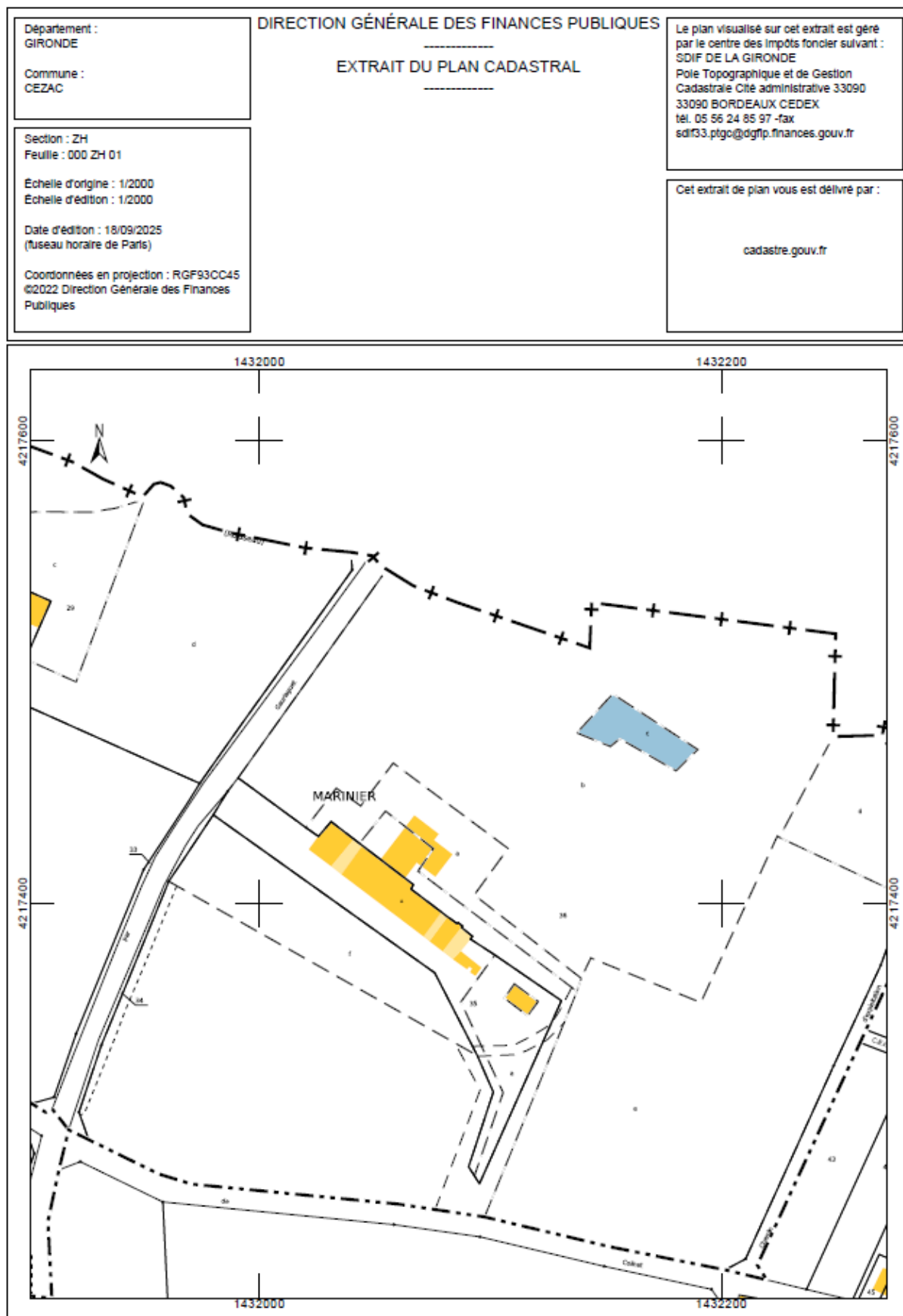
ECHELLE : 1/1500



REFERENCES A RAPPEL ER

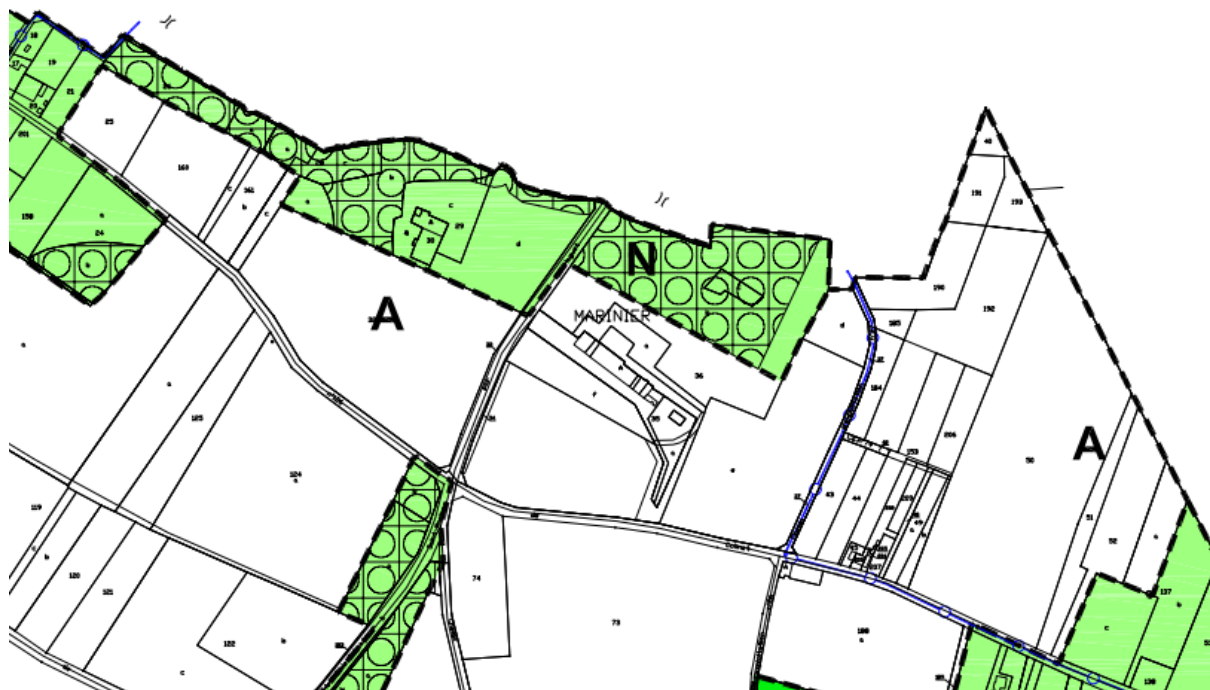
Cabinet détenteur : CAVIGNAC
Dossier : 22577
Dessinateur : C.C.
Dressé le 01/02/2023

1.3. Plan cadastral



1.4. Dispositions d'urbanisme

Le terrain est situé en zone A du PLU, zone agricole. Le règlement de cette zone ne permet pas une évolution autre qu'à usage d'habitation du bâtiment. Un changement de destination n'est pas envisageable.



1.5. Périmètre du projet

La Commune exige, compte tenu de la configuration et du tissu agricole existant, la réhabilitation de l'habitation dans le respect des dispositions du PLU.

2. CONDITIONS DE PARTICIPATION

2.1. Dossier de consultation

La vente de ce bien est ouverte à toute personne physique ou morale intéressée qui pourra déposer une offre dans le respect des formes et délais précisés ci-après.

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

- Le présent cahier des charges,
- Le plan et le règlement de PLU applicable à la zone concernée.
- Le certificat d'urbanisme délivré par la commune de CEZAC.
- Le dossier de diagnostic technique faisant état de présence d'amiante, de plomb et de diverse anomalies constatées.
- L'état des risques.

Les candidats pourront, à leurs frais exclusifs, procéder ou faire procéder aux vérifications d'ordre technique qu'ils jugeront opportunes pour faire acte de candidature.

Ils s'interdisent de mettre en cause la responsabilité de la Commune en cas de frais engagés lors de la constitution du dossier.

2.2. Conditions de la cession

La vente est faite de gré à gré.

La collectivité souhaiterait que cette cession soit réalisée pour un montant minimum de **350 000,00€** net vendeur.

Le candidat retenu pour ce projet de vente devra signer l'acte authentique de vente, dont la rédaction sera confiée au notaire de la collectivité, dans un délai de 6 mois à compter de la délibération prise par le Conseil municipal et entérinant le choix du candidat.

Les frais d'acte seront à la charge de l'acquéreur.

2.3. Visite des lieux

Le service Urbanisme de la Commune est chargé de l'instruction et du suivi de ce dossier.

Visite des lieux : sur RDV auprès du Service d'Urbanisme. Les candidats sont informés que plusieurs candidats pourront être conviés à la même visite.

Adresse mail : urbanisme@cavignac.fr

Téléphone : 05.57.68.60.40

2.4. Connaissance des lieux et éléments afférents à l'exécution du projet

La proposition financière établie par le candidat tient compte de tous les frais et sujétions de quelque nature qu'elles soient, inhérentes aux travaux qu'il envisage, difficulté d'accès, signalisation et clôture du chantier, gêne apportée aux travaux, sujétions d'écoulement d'eau, conservation des ouvrages, des intempéries, frais de consommation d'eau, de téléphone, d'électricité, sujétions d'organisation du chantier, frais d'études d'exécution, mesures de sécurité, etc.

Le candidat est réputé :

- Avoir apprécié toutes les conditions d'exécution de son projet,
- Avoir procédé à une visite et avoir pris connaissance de toutes les conditions physiques et de toutes sujétions relatives :
 - o Aux lieux,
 - o Aux accès et aux abords,
 - o À la topographie,
 - o À la nature et à l'état du bien,
- Avoir contrôlé toutes les indications des plans, s'être entouré de tous renseignements complémentaires éventuels auprès des services intéressés et publics.

2.5. Contenu de la proposition

Le dossier de candidature devra comporter les données suivantes :

A. Informations sur le candidat

- Lettre de candidature,
- Documents d'état-civil, ou KBIS pour les sociétés,
- Coordonnées complètes.

B. Informations relatives au projet

- Note descriptive du projet (*le projet devra être en adéquation avec les dispositions d'urbanisme*)

C. Données financières

- Proposition de prix rédigée en français en chiffres et en toutes lettres et exprimée net vendeur,
- Attestation bancaire de capacité financière ou d'accord de financement, tant pour l'acquisition du terrain que pour les frais.

D. Données juridiques

- La lettre de candidature devra être rédigée en français et signée par le candidat, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (personne physique ou pour une personne morale),
- Le candidat doit présenter une offre d'acquisition du bien à son profit et dans sa totalité,
- Le candidat doit accepter expressément les termes du présent cahier des charges,
- L'offre doit être faite sans condition suspensive à l'exception de celles prévues par des dispositions d'ordre public.

2.6. Remise des offres

Les offres devront parvenir :

- Sous enveloppe cachetée à l'attention de Monsieur Le Maire, en recommandé exclusivement (pas de remise en mains propres contre récépissé), portant la mention « **OFFRE MARINIER** » à la Mairie de CAVIGNAC – 61 avenue de Paris – 33620 CAVIGNAC
- La remise des offres s'effectuera au plus tard le **30 novembre 2025 à 13h**.
- Dans le cas où la Commune ne réceptionnerait pas d'offre dans le délai imparti ou recevrait des offres non conformes au cahier des charges, le délai de remise des offres serait repoussé automatiquement et de façon reconductible par période d'un mois (fin de mois).

3. CHOIX DE L'ACQUÉREUR

3.1. Critères de choix

Les principaux critères pour le choix du candidat sont :

- La nature du projet envisagé : un projet d'habitation principale ou d'habitation à objet social sera privilégié,
- L'offre de prix,
- Le respect du cahier des charges.

3.2. Commission municipale

Une commission municipale composée du maire et de ses adjoints sera chargée d'analyser, classer les offres et proposer l'acquéreur.

3.3. Décision du conseil et validation de l'acquéreur

Le Conseil Municipal validera l'acquéreur dans les deux mois suivant la date de remise des offres. Il prendra une délibération pour entériner son choix.

Dans le cas où le candidat retirerait son offre après approbation du Conseil Municipal de la cession à son égard :

- La commune se réserve le droit de proposer au suivant au classement de procéder à l'acquisition ou de remettre en vente le bien automatiquement sans l'accord du Conseil Municipal,
- Le désistement de la personne devra être signifié par courrier en recommandé avec accusé de réception dans un délai de 2 mois après le vote du Conseil Municipal attribuant la cession,
- Une délibération viendra acter le désistement de la personne et annuler par conséquent la délibération approuvant la cession de gré à gré du bien et ce, avant prise de tout autre délibération d'aliénation.

4. PRÉCISIONS ET RENSEIGNEMENTS

4.1. Interruption du processus de vente

La Commune se réserve le droit d'interrompre à tout moment le processus de vente 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.

La commune n'aura pas à justifier sa décision étant observé qu'elle est juridiquement autorisée à vendre de gré à gré.

4.2. Renseignements

Les personnes à contacter pour toute information complémentaire sont :

Monsieur ROBERT

Secrétaire général

05.57.58.60.40

Adresse mail : sg@cavignac.fr