



## **Avis d'appel ouvert à candidatures**

Cession d'un bien communal appartenant  
À la Commune de Jausiers

**Bâtiment « La Reine des Alpes »**

**255, Avenue des Mexicains RD 900 – 04850 JAUSIERS**

**Date limite de réception des offres :**

**le 14 juin 2024 à 12h00**

**Modalité de présentation des offres d'acquisition**

## Table des matières

1. Objet de l'appel à candidature.....	3
2. Modalités de la consultation.....	3
3. Désignation du bien.....	3
3.1.1. Situation du bien .....	3
3.1.2. Désignation cadastrale .....	3
3.1.3. Urbanisme .....	4
3.1.4. Occupation du bien .....	5
3.1.5. Description du bien .....	5
3.1.6. Servitudes.....	8
3.1.7. Diagnostics.....	8
4. Conditions particulières.....	8
4.1. Conditions résolutoires .....	8
4.2. Rédaction des actes.....	9
4.3. Délais de réalisation .....	9
4.4. Absence de garantie.....	9
5. Les candidats.....	9
6. Organisation de la consultation .....	10
6.1. Visites du bien .....	10
6.2. Consultation du dossier.....	10
6.3. Confidentialité.....	10
7. Procédures de l'appel à candidature.....	11
7.1. Indication relative au prix.....	11
7.2. Présentation des candidatures.....	11
7.3. Date limite de réception des candidatures.....	11
7.4. Délai de validité des offres formulées par les candidats.....	12
7.5. Contenus des propositions.....	12
7.6. Choix du candidat.....	12
8. Paiement du prix et des frais.....	13
8.1. Mode de paiement.....	13
8.2. Indemnité d'immobilisation .....	13
8.3. Frais à payer en sus du prix .....	13
9. Attribution de juridiction.....	14
Annexe – Fiche de synthèse des pièces à fournir.....	14

## 1. Objet de l'appel à candidature

Les communes n'ont pas d'obligation de mise en concurrence préalablement à la cession amiable de biens relevant de leur domaine privé. Toutefois, la commune de Jausiers a souhaité ouvrir en transparence et à tous la vente d'un bien immobilier par un appel ouvert à candidatures.

## 2. Modalités de la consultation

La base de cette consultation est constituée par le présent cahier des charges et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives aux biens concernés. La consultation est organisée par la commune de Jausiers.

La commune tient à la disposition de toute personne intéressée le présent cahier des charges qui est également consultable sur le site internet de la commune : <https://www.ville-jausiers.fr/>.

## 3. Désignation du bien

### 3.1.1. Situation du bien

Le bien est situé au 255, Avenue des Mexicains RD 900 – 04850 JAUSIERS.

La surface du bâti des deux locaux déclarés est de 254 m<sup>2</sup> pour l'un et de 148 m<sup>2</sup> pour l'autre, soit un total de 402 m<sup>2</sup>.

Jausiers est une commune rurale d'altitude située à neuf kilomètres au nord-est de Barcelonnette. Elle est traversée par la rivière de l'Ubaye.

Elle fait partie de la Communauté de Commune Vallée de l'Ubaye Serre Ponçon et compte environ 1 130 habitants.

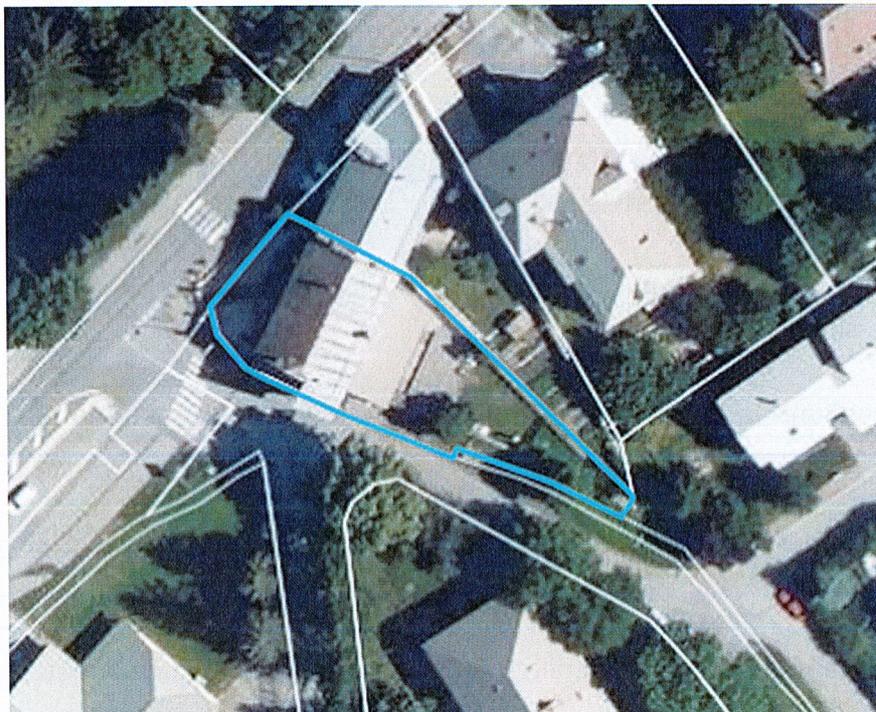
Le bien se trouve à l'ouest au cœur de ville à proximité de la maison de Pays de l'Ubaye et de la Gendarmerie de la Commune.

Le bien est accessible depuis la route départementale D 900 reliant Jausiers à Barcelonnette et par la Traverse des Casernes.

### 3.1.2. Désignation cadastrale

Le bien figure au cadastre selon les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie au sol
JAUSIERS	AB 97	Le Chef-lieu	680 m <sup>2</sup>



### 3.1.3. Urbanisme

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont la dernière procédure a été approuvée le 12/09/2022.

Le bien est situé en zone U1 du PLU : **Caractère dominant de la zone : zone équipée et agglomérée correspondant au centre-ville ancien et en zone bleue (B8) du Plan de Prévention des risques naturels prévisibles.**Source :

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/#tile=1&lon=6.73072631&lat=44.41767155524661&zoom=19&mlon=6.730702&mlat=44.417650>

## Ensemble des pièces écrites /Règlement écrit (Page 7)

Porter à connaissance en date du 04/08/2022 :

Risques : Inondation (niveau fort à très fort)

Risques : Retrait-Gonflement des Argiles (RGA) (Moyen)

Risques : Sismicité (4 - Niveau d'aléa moyen)

Site archéologique (3202 / zone de saisine (décret 2004 - 490) / 30-11-2015 / 04 / JAUSIERS / Les Davids Hauts, Briançon, Village)

Situé dans les abords des Monuments historiques « Eglise Saint-Nicolas de Myre » ;

### 3.1.4. Occupation du bien

Le 1<sup>er</sup> étage est occupé par l'association « Vivre Jeune à Jausiers », une convention a été signée le 28/2/2018 pour une durée de 6 ans. La convention stipule qu'elle pourra être dénoncée à tout moment par l'une ou l'autre des parties.

Le reste des étages est libre de toute occupation.

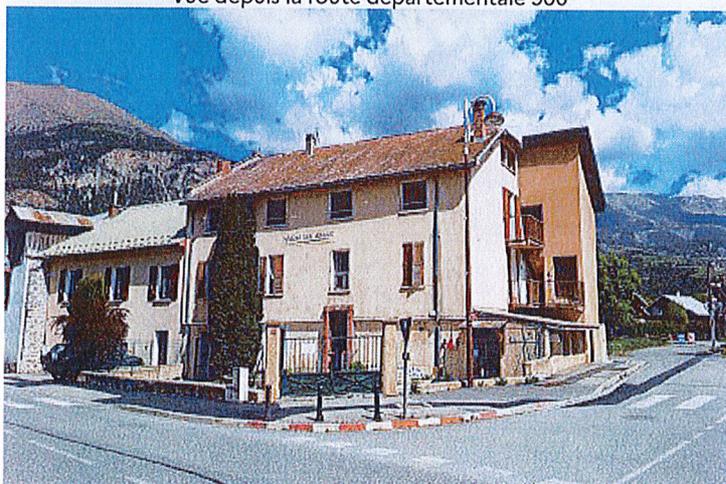
### 3.1.5. Description du bien

Bâtiment avec terrain attenant élevé de deux étages sur rez-de-chaussée avec combles aménagés.

Le bien propose un bâtiment principal de construction ancienne sur lequel ont été rajoutés 3 extensions consistant en :

- Une construction à usage d'escalier extérieur desservant le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage,
- Une extension du rez-de-chaussée le long de la Traverse des Caserne,
- Une extension du rez-de-chaussée à l'arrière du bâtiment.

Vue depuis la route départementale 900



Extension avant



Extension arrière

Escalier extérieur

La parcelle est entièrement clôturée au moyen d'un muret avec grillage et de portails en métal à l'avant et à l'arrière du terrain. L'extérieur est composé de deux cours, une pavée donnant vers la route départementale 900 et une à l'arrière recouverte d'enrobé et d'un terrain.

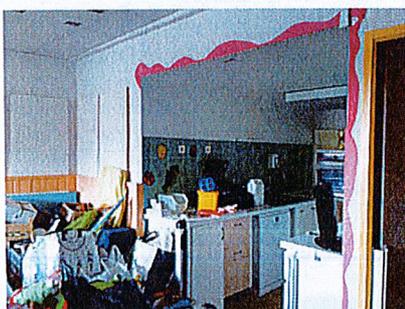
### ➤ Rez-de-Chaussée

Jusqu'en 2021, l'ensemble du rez-de-chaussée était occupé par une crèche. L'espace a connu la création de deux extensions, pour mieux répondre au besoin de l'activité.

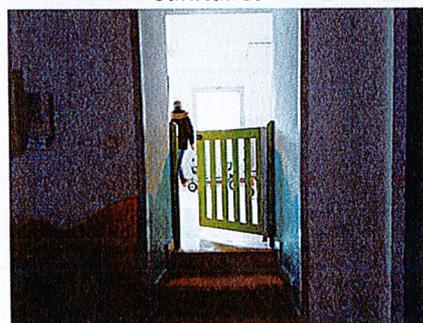
Il est composé de trois parties :

- L'ancienne entrée principale du bâtiment s'ouvrant sur un hall, une pièce aveugle abritant des chaudières au gaz et un escalier central en bois d'époque, desservant le 1<sup>er</sup> étage et d'un accès à la cave. Cet espace n'est pas relié au reste du rez-de-chaussée.
- La partie centrale contient une première extension communicante avec le bâtiment principal. Le tout est de même niveau et propose sur sa partie droite, 4 pièces de vie dont une à usage de cuisine et une à usage de sanitaires (pièce type couloir) permettant d'accéder à la partie gauche (seul accès par l'intérieur du bâtiment). La partie gauche est composée d'une grande pièce traversante, desservant 3 pièces dont un bureau et deux pièces aveugles.

Cuisine



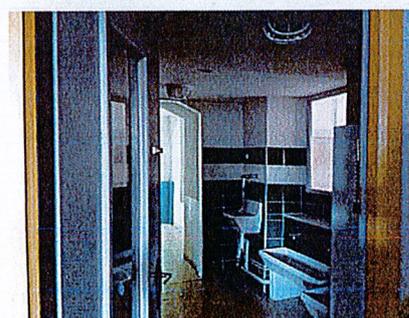
Sanitaires



Pièce traversante



Accès arrière du bâtiment



- La partie arrière est une extension récente surélevée de deux marches, composée de deux pièces ouvertes sur la cour arrière.

### ➤ 1<sup>er</sup> étage

l'étage est desservi par deux accès un intérieur via l'escalier central et un par un escalier couvert extérieur. Il est composé de deux bureaux, de sanitaires et de deux grandes pièces de plus de 30 m<sup>2</sup> à usage de pièce de vie et de réfectoire.

Pièce de vie



Réfectoire



Le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage sont bien entretenus, ils disposent d'un sol recouvert de vinyle et/ou de carrelage, les murs sont peints, présence de faux plafond avec des plafonniers grille avec néons, le tout chauffé via des radiateurs à gaz. Les fenêtres sont en PVC double vitrage protégées par des volets battants en bois à rafraichir.

#### ➤ 2<sup>ème</sup> étage

L'étage est inoccupé depuis de nombreuses années et nécessite d'importants travaux de remise aux normes et de rafraîchissement. Il est accessible uniquement depuis l'escalier couvert extérieur.

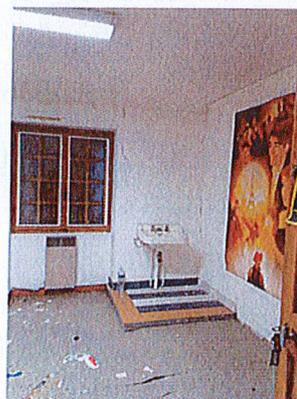
L'étage se comporte d'un couloir central desservant l'ensemble des 7 pièces du niveau et des sanitaires.

Les pièces disposent toutes d'une ouverture vers l'extérieur au moyen d'une fenêtre en bois avec volet en bois et d'un point d'eau (lavabo).

Couloir

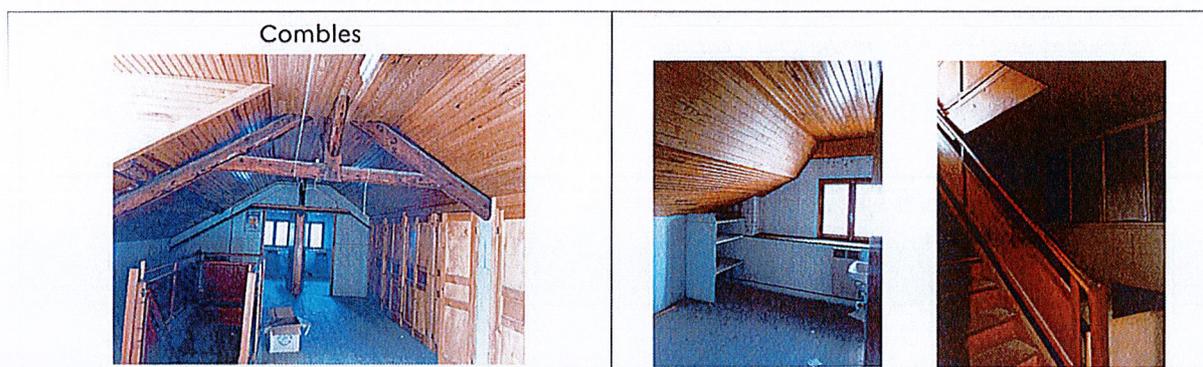


Pièce



#### ➤ Combles

Accessibles depuis le 2<sup>ème</sup> étage via l'escalier en bois, les combles ont été aménagés en un espace tout en longueur et de deux pièces ouvertes vers l'extérieur sous les rampants d'environ 6m<sup>2</sup> chacune avec un point d'eau. L'espace propose un sol en parquet et des plafonds recouvert de lambris.



L'isolation de la toiture est à reprendre ainsi que la toiture qui présente de l'amiante. Des travaux d'isolation des murs ont été réalisés en 1997.

Le bien n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite.

### 3.1.6. Servitudes

La commune précise qu'à sa connaissance, l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune servitude autre que celles pouvant résulter de sa situation naturelle, de son alignement, des plans d'aménagement et d'urbanisme.

### 3.1.7. Diagnostics

Les diagnostics techniques obligatoires relatifs au terrain seront fournis lors de la promesse de vente. Ils seront consultables lors de la visite du bien. Le bien ne présente pas d'amiante. La présence de revêtements contenant du plomb a été identifiée. L'installation intérieure d'électricité comporte des anomalies. Le bâtiment est classé « G » selon le diagnostic DPE.

## 4. Conditions particulières

### 4.1. Conditions résolutoires

La vente sera réalisée aux conditions résolutoires suivantes :

- Dépôt du permis de construire/Déclaration de travaux dans l'année qui suit l'acte de vente pour effectuer les travaux de réhabilitation/aménagement.
- Réalisation du projet détaillé dans l'offre dans le délai de 2 ans à compter de la date de l'arrêté accordant l'autorisation en matière d'urbanisme. A défaut de la réalisation de ces présentes conditions suspensives, la ville se réserve le droit de demander une rétrocession du bien, après avis des Domaines.

### 4.2. Rédaction des actes

Le candidat accepte que le notaire rédacteur de la promesse de vente et de l'acte de vente soit Maître Bruno VAGINAY / Maître Bénédicte HUBERT « UBAYE NOTAIRES ET ASSOCIES »,1

rue Ménil sur Belvitte 04400 BARCELONNETTE. Nonobstant cette acceptation, l'acquéreur pourra demander à être assistée d'un second notaire de son choix.

#### **4.3. Délais de réalisation**

La promesse de vente devra être signée dans les deux mois suivant la délibération du Conseil municipal désignant l'acquéreur et autorisant Monsieur le Maire à vendre le terrain. L'acte de vente devra être conclu dans les trois mois suivants la promesse de vente.

#### **4.4. Absence de garantie**

La vente est faite sans autre garantie que la garantie d'éviction. Tout candidat s'engage, du fait même de son offre, à n'élever, s'il devient attributaire, aucune réclamation relative à la nature et à la qualité de l'immeuble vendu. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

### **5. Les candidats**

Toute personne intéressée pourra déposer une offre dans le respect des formes et délais précisés ci-après.

Les candidats doivent faire référence à leurs partenaires et conseils éventuels (banque, notaire, avocat...) et sont invités à produire tout document ou attestation permettant d'apprécier leur capacité financière à réaliser l'acquisition.

#### **Si personne(s) physique(s) :**

- Identité complète de chaque acheteur : nom, prénoms, date et lieu de naissance, adresse de la résidence principale, coordonnées téléphoniques et électroniques, nationalité, profession.
- Copie de la carte d'identité ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographie.

#### **Si personne morale :**

- Extrait de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent.
- Dénomination sociale détaillée, capital social, siège social, coordonnées, statuts à jour, datés et certifiés conformes par le candidat acquéreur.
- Le nom de son dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquiescer sa capacité financière (joindre le dernier bilan).
- Une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les 3 dernières années ou les 3 derniers exercices clos.

#### **Pour les candidats étrangers :**

- Documents équivalents à ceux décrits ci-dessus.

- Un avis juridique en français attestant que le signataire de l'offre ferme dispose des pouvoirs lui permettant d'engager valablement la société étrangère ; un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme.

## 6. Organisation de la consultation

### 6.1. Visites du bien

Les candidats souhaitant remettre une offre **devront avoir visité** le bien immobilier.

Il sera délivré au candidat un bon de visite à l'issue de cette dernière par la ville. Toute offre ne contenant pas cette pièce sera rejetée.

**Des sessions de visites seront programmées entre le 22 avril 2024 et le 30 mai 2024 à la convenance des élus, les jours ouvrés.**

**Les sessions de visites se dérouleront en deux temps :**

- Visite (1 heure)
  - Echange au cours duquel le service gestionnaire récoltera les questions des potentiels acquéreurs afin d'effectuer une réponse générale par e-mail à l'ensemble des candidats qui auront communiqué une adresse e-mail sur l'attestation de visite (30 minutes).
- Les questions pourront être formulées jusqu'au **06 juin 2024 au plus tard**.

**Coordonnée pour s'inscrire à une visite :**

- **Monsieur Michel FORTOUL, adjoint au Maire,**
- **Mail : [contact@jausiers.fr](mailto:contact@jausiers.fr) - Téléphone : 04-92-81-06-16**

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à faire procéder par leurs conseils qui doivent se conformer aux termes de l'accord de confidentialité, 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 de l'immeuble.

### 6.2. Consultation du dossier

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée ou retirée auprès de la Mairie de Jausiers.

### 6.3. Confidentialité

Les candidats s'engagent à ne communiquer à quiconque aucune information ou documentation sur la présente vente. A cette fin, ils signent un accord de confidentialité préalablement aux visites, à l'accès aux informations et à la documentation susvisée.

## 7. Procédures de l'appel à candidature

### 7.1. Indication relative au prix

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro et le prix contenu dans l'offre sera exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe, à l'exclusion de toute autre type de proposition. Le prix proposé par le candidat sera un prix net pour la commune de Jausiers, hors taxes et hors frais notariés et droits de mutation. Le prix plancher fixé par la ville est de 166 500 € (hors taxe et hors droits/ Délibération du 20 mars 2024). Toute offre inférieure à ce prix plancher, sera considérée comme nulle et non avenue. Le candidat ainsi évincé ne pourra se prévaloir d'aucun préjudice à l'encontre de la commune. La commune se réserve le droit de ne pas donner suite à la consultation et de refuser toute offre qui lui paraîtrait insuffisante au regard du marché et de la valeur du bien (y compris en cas d'offre supérieure ou égale au prix plancher).

### 7.2. Présentation des candidatures

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.

La transmission des offres doit être effectuée **sous pli cacheté portant les mentions en très gros caractères :**

**« CANDIDATURE A L'ACQUISITION DU BIEN « LA REINE DES ALPES » LE CHEF LIEU RD 900 »  
« NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE COURRIER »**

et contenant une seconde enveloppe cachetée au nom du candidat dans laquelle se trouveront l'ensemble des documents visés à l'article 5 du présent cahier des charges ainsi que l'offre de prix du candidat.

**Ces plis sont soit transmis par voie postale, par lettre recommandée avec avis de réception, soit remis directement contre récépissé en mairie de Jausiers.**

**Adresse : Mairie de Jausiers**

**Square Séola Arnaud**

**14, Avenue des Mexicains**

**04850 JAUSIERS**

**Les offres dématérialisées ne sont pas admises dans le cadre du présent appel à candidatures.**

La date prise en compte pour la participation à cet appel d'offres est **la date réelle de réception par la commune et non la date d'envoi.**

### 7.3. Date limite de réception des candidatures

La date limite de réception des candidatures est le : **14 juin 2024 à 12h00.**

**Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus.**

#### 7.4. Délai de validité des offres formulées par les candidats

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut pas être rétractée. Après analyse des offres, un courrier sera adressé aux candidats afin de les informer de la suite donnée à leur candidature. En cas de réponse négative de la part de la commune, l'offre faite par le candidat devient alors caduque.

#### 7.5. Contenus des propositions

Le candidat doit formuler une proposition contenant les données suivantes :

##### **Données administratives**

- Les documents mentionnés à l'article 5.
- L'attestation de visite.

##### **Données financières**

Pour être valable, l'offre doit contenir :

- Une offre de prix pour l'acquisition du bien ;
- Les informations relatives au projet du candidat : un plan de financement du projet d'acquisition, la description du projet envisagé (travaux à réaliser, aménagement / modification du bâtiment, éventuels impacts sur les abords), la destination du bien.

##### **Données juridiques**

- La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité.
- L'offre doit être faite sans condition suspensive à l'exception de celles prévues par des dispositions d'ordre public.
- Le présent cahier des charges signés. Les offres devront obligatoirement être rédigées intégralement en français. Par ailleurs, en cas de pièce manquante, la commune de Jausiers se réserve le droit de rejeter la candidature.

#### 7.6. Choix du candidat

La commune de Jausiers choisira librement l'offre parmi celles qui lui sont parvenues selon les modalités sus-décrites.

Son choix s'oriente prioritairement vers la proposition financière la plus avantageuse et vers la proposition de projet la plus intéressante. Elle appréciera également la capacité des candidats à respecter leurs engagements.

Il n'y pas de pondération fixée à ce jour au regard de ces critères dont la liste du présent paragraphe n'est pas exhaustive et la commune reste libre de fixer des éventuelles pondérations.

Les offres seront examinées selon les critères suivants :

- Montant de l'offre proposée et niveau de garanties apportées pour le financement du projet (pour être valable, l'offre doit contenir les modalités de financement de l'opération).
- Qualité globale du projet proposé et son caractère structurant pour la ville (création d'un habitat de qualité, développement économique et commercial).

La commune de Jausiers se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler 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 candidats 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 commune se réserve le droit de procéder à un éventuel second tour, dont les modalités seront alors présentées aux candidats choisis. La commune n'aura pas à justifier sa décision.

**Il est rappelé que la commune n'aura pas à justifier sa décision, étant observé qu'elle est juridiquement autorisée à vendre de gré à gré.**

## **8. Paiement du prix et des frais**

### **8.1. Mode de paiement**

Le paiement doit être effectué comptant en totalité le jour de la réalisation de l'acte authentique.

Aucun paiement à terme, en totalité ou en partie ne sera accepté par la commune.

Le prix d'acquisition est payé, le jour de la signature de l'acte de vente, au moyen d'un virement bancaire sur le compte du notaire.

A défaut du versement du prix, il sera application des dispositions de la promesse.

### **8.2. Indemnité d'immobilisation**

L'indemnité d'immobilisation sera égale à 5% du montant de l'offre du candidat. Le versement de cette indemnité devra être effectué par celui-ci, à titre de garantie et de clause pénale, au comptant et en totalité, le jour de la signature de la promesse de vente (quittance en sera donnée dans la promesse de vente).

### **8.3. Frais à payer en sus du prix**

L'ensemble des frais de droits et émoluments relatifs à l'acte de vente, notamment les droits de mutation, ainsi que les charges liées au financement de l'acquisition, ainsi que les frais de publicité se rapportant à la vente, seront à la charge exclusive de l'acquéreur retenu, en sus du prix de vente.

Le candidat fera son affaire personnelle des honoraires des conseils qu'il aura pu consulter dans le cadre de la réalisation de son offre. Il ne pourra en aucun cas solliciter une quelconque indemnisation à ce titre en cas de rejet de son offre ou d'abandon de la procédure par la commune.

## 9. Attribution de juridiction

Pour toutes les contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation des dispositions du présent document, seul est compétent le Tribunal Administratif de Marseille 22, rue Breteuil 13006 MARSEILLE.

Fait à Jausiers, le 15 avril 2024

Le Maire,  
Jacques FORTOUL



A remplir par le candidat

« Lu et accepté »

Le

+ Signature

## Annexe – fiche de synthèse des pièces à fournir

### Pièces administratives

Type de document	Transmis
Si personne(s) physique(s) : <ul style="list-style-type: none"><li>• Identité complète de chaque acheteur : nom, prénoms, date et lieu de naissance, adresse de la résidence principale, coordonnées téléphoniques et électroniques, nationalité, profession.</li><li>• Copie de la carte d'identité ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographie.</li></ul>	
Si personne morale : <ul style="list-style-type: none"><li>• Extrait de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent.</li></ul>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dénomination sociale détaillée, capital social, siège social, coordonnées, statuts à jour, datés et certifiés conformes par le candidat acquéreur.</li> <li>• Le nom de son dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquérir sa capacité financière (joindre le dernier bilan).</li> <li>• Une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les 3 dernières années ou les 3 derniers exercices clos</li> </ul>	
Pour les candidats étrangers : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Documents équivalents à ceux demandés pour une personne physique ou morale.</li> <li>• Un avis juridique en français attestant que le signataire de l'offre ferme dispose des pouvoirs lui permettant d'engager valablement la société étrangère</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'attestation de visite.</li> </ul>	

### Données financières

Type de document	Transmis
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une offre de prix pour l'acquisition du bien</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les informations relatives au projet du candidat :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Un plan de financement du projet d'acquisition.</li> <li>o La description du projet envisagé.</li> <li>o La destination du bien.</li> </ul> </li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Référence à des partenaires et conseils éventuels (banque, notaire, avocat...).</li> <li>• Document ou attestation permettant d'apprécier la capacité financière à réaliser l'acquisition</li> </ul>	

### Données juridiques

Type de document	Transmis
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le cahier des charges signé.</li> </ul>	