



CESSION DE BIENS COMMUNAUX DE LA VILLE DE MARSEILLAN CAHIER DES CHARGES

I. OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

1. - Modalités de la consultation
2. - Modalités de vente
3. - Désignation des biens
4. - Situation des biens
5. - Descriptif, état des biens et règles d'urbanisme
6. - Clause sur l'état des biens
7. - Diagnostics

II. PROCEDURES DE L'APPEL A CANDIDATURES

1. - Conditions de validité des offres
2. - Transmission des offres
3. - Date limite de réception des offres
4. - Choix du candidat

III. ORGANISATION DES VISITES

IV. REDACTION DE L'AVANT CONTRAT ET DE L'ACTE DE VENTE

V. ANNEXES

- **Annexe 1** : Fiche synthétique de présentation du candidat (personne physique)
- **Annexe 2** : Fiche synthétique de présentation du candidat (personne morale)
- **Annexe 3** : Règlements des zones UC et UA du PLU
- **Annexe 4** : Règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI)

I. OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

La ville de Marseillan a souhaité ouvrir largement la vente de ses biens en procédant à un appel à candidatures.

Le présent cahier des conditions de vente s'applique aux biens immobiliers appartenant à la ville de Marseillan et par le principe de l'aliénation de vente de gré à gré.

1.1. Modalités de 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 immobiliers.

La consultation est organisée par la ville de Marseillan – Direction des services techniques.

Le dossier sera consultable à l'accueil des services techniques du **mardi 11 avril 2023 au mercredi 17 mai 2023** aux jours et horaires ordinaires d'ouverture des services techniques, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00.

Le présent cahier des charges sera également consultable sur le site internet de la ville : www.ville-marseillan.fr

1.2 Modalités de vente

La vente des biens est réalisée suivant les conditions particulières du présent règlement. La commune se réserve le droit de ne pas être liée à une offre offerte pour des raisons d'intérêt général ou des dispositions juridiques spécifiques.

Le prix de l'estimation de France Domaines est règlementaire. Ainsi, les biens immobiliers publics ne peuvent être cédés à un prix inférieur à l'estimation. Toute offre inférieure à ce montant, voir tableau ci-dessous, ne pourra pas être retenue.

Sans aucune proposition de ce montant règlementaire, le bien sera retiré de la vente.

En cas d'égalité d'offres sur un des lots, la candidature arrivée ou déposée en premier chez l'Huissier de Justice sera celle retenue.

Pour ce qui est des bungalows municipaux, les candidats auront la possibilité de se positionner sur plus d'un lot, mais ils ne pourront pas établir un ordre de préférence. Le prix proposé devra être identique pour chaque bungalow.

Le mobilier existant fait partie intégrante de la vente des biens immobiliers.

1.3. Désignation des biens

	N°	Désignation	Adresse	Réf. parcelle(s)	Surface de l'emprise au sol	Surface de plancher existant	Etat du Bâtiment	Estimation France Domaines	Date Avis
MARSEILLAN-VILLE	1	Maison d'habitation cœur de ville	5 rue du Perron	BT 115	25 m ²	50 m ²	Mauvais état	115 000€	03/02/22
	2	Maison d'habitation cœur de ville	6 rue de la Marmite	BT 63	71 m ²	90 m ²	Mauvais état	120 000€	08/02/22
	3	Maison d'habitation cœur de ville	8 rue de la Marmite	BT 62	64 m ²	153 m ²	Mauvais état	70 000€	
	4	Maison d'habitation cœur de ville	10 et 12 rue de la Marmite	BT 61 et BT 60	42 m ²	126 m ²	Mauvais état	58 000€	
	5	Maison d'habitation	3 ancien chemin de Montpellier	BV 16	506 m ²	140 m ²	Mauvais état	279 500€	03/02/22
	6	Immeuble	5 avenue Gabriel Péri	BV 43	243 m ²	378 m ²	Mauvais état	82 500€	09/02/22



MARSEILLAN-PLAGE	7	Ancienne poste	9 avenue de Richemond	DT 182 (en partie)	200 m ²	79 m ²	Bon état		
	8	Bungalow municipal n°1	50 avenue de la Méditerranée	DT 217	95 m ²	41 m ²	Bon état	105 000€	26/11/21
	9	Bungalow municipal n°2	48 avenue de la Méditerranée	DT 218	95 m ²	41 m ²	Bon état	105 000€	26/11/21
	10	Bungalow municipal n°3	46 avenue de la Méditerranée	DT 219	95 m ²	41 m ²	Bon état	105 000€	26/11/21
	11	Bungalow municipal n°4	44 avenue de la Méditerranée	DT 220	96 m ²	41 m ²	Bon état	105 000€	26/11/21
	12	Bungalow municipal n°5	42 avenue de la Méditerranée	DT 221	95 m ²	41 m ²	Bon état	105 000€	26/11/21
	13	Bungalow municipal n°6	40 avenue de la Méditerranée	DT 222	95 m ²	41 m ²	Bon état	105 000€	26/11/21
	14	Bungalow municipal n°7	38 avenue de la Méditerranée	DT 223	102 m ²	41 m ²	Bon état	105 000€	26/11/21
	15	Bungalow municipal n°8	36 avenue de la Méditerranée	DT 224	103 m ²	41 m ²	Bon état	105 000€	26/11/21
	16	Bungalow municipal n°9	34 avenue de la Méditerranée	DT 225	97 m ²	41 m ²	Bon état	105 000€	26/11/21
	17	Bungalow municipal n°10	32 avenue de la Méditerranée	DT 226	95 m ²	41 m ²	Bon état	105 000€	26/11/21

Total de biens à vendre Marseillan-ville : 6

Total de biens à vendre Marseillan-Plage : 11

1.4 Situation des biens

BIENS A VENDRE - MARSEILLAN-VILLE



BIENS A VENDRE - MARSEILLAN-PLAGE



Document de travail non approuvé et non contractuel. Copie et reproduction interdites.
Edition VMap / C150 le: 15/07/2021.

143.05 m

1.5 Descriptif, état des biens, et règles d'urbanisme

BIENS MARSEILLAN-VILLE

Bien n°1 : Maison d'habitation cœur de ville – 5 rue du Perron

Descriptif

Petite maison d'habitation mitoyenne RDC +1, cadastrée BT 115, située 5 rue du Perron dont l'entrée s'effectue par le square du jeu du Ballon de Perron.

Surface du terrain : 25 m² - Surface de plancher : 50m²

Nombre de pièces : 5

Salle à manger, cuisine, deux chambres, une salle d'eau.

Année d'achèvement : 1820

Toiture : tuiles

Gros murs : pierre

Etat du bien

Mauvais état.

Explications sur les motifs de la vente

Ce bien étant situé dans un ilot bâti contraint (moins de 6 mètres de large), la commune n'a pas intérêt à conserver cette parcelle. L'achat par un particulier permettra de créer du logement en plein de cœur de ville.

Urbanisme et réseaux

- Secteur UAa du PLU : Zone d'habitat de services et d'activités correspondant au noyau ancien du village
- Emprise au sol des constructions non règlementée.
- Hauteur maximale : 12,5 m.

Bien n°2 : Maison d'habitation cœur de ville - 6 rue de la Marmite

Descriptif

Maison d'habitation en cœur de ville RDC+2 faisant l'angle avec la rue de la Fraternité.
Un rez-de-chaussée, un étage avec deux chambres et un WC, un grenier aménageable.
Terrasse donnant rue de la fraternité et garage.

Surface du terrain : 71 m² - Surface de plancher : 90m²

Année d'achèvement : 1800

Toiture : tuiles / Gros murs : pierre

Etat du bien

Mauvais état, travaux de rénovation nécessaires.

Explications sur les motifs de la vente

Ces biens ont été achetés par la commune sur plusieurs décennies, l'objectif était de réaliser du logement aidé. Toutefois, les opérateurs HLM n'ont jamais pu finaliser une opération au vu de la complexité de la trame viaire du village et l'exiguïté du secteur. Aucun projet n'a permis d'atteindre l'équilibre budgétaire d'une opération en logements aidés. La commune souhaite se libérer de ce patrimoine et ainsi permettre de continuer à lutter contre les logements vacants et de répondre à la demande de logements en centre-ville.

Urbanisme et réseaux

- Secteur UAa du PLU : noyau ancien du village
- Emprise au sol des constructions non règlementée.
- Hauteur maximale : 12,5 m.

Bien n°3 : Maison d'habitation cœur de ville - 8 rue de la Marmite

Descriptif

Maison RDC +2.

En RDC : cuisine, salle à manger, salle d'eau, salon

A l'étage : deux chambres, salle d'eau avec WC

Grenier et courette derrière l'immeuble.

Surface du terrain : 64 m² - Surface de plancher : 153 m²

Toiture : tuiles / Gros murs : pierre

Etat du bien

Bien et toiture en mauvais état. Le bien nécessite d'importants travaux de rénovation.

Explications sur les motifs de la vente

Ces biens ont été achetés par la commune sur plusieurs décennies, l'objectif était de réaliser du logement aidé. Toutefois, les opérateurs HLM n'ont jamais pu finaliser une opération au vu de la complexité de la trame viaire du village et l'exiguïté du secteur. Aucun projet n'a permis d'atteindre l'équilibre budgétaire d'une opération en logements aidés. La commune souhaite se libérer de ce patrimoine et ainsi permettre de continuer à lutter contre les logements vacants et de répondre à la demande de logements en centre-ville.

Urbanisme et réseaux

- Secteur UAa du PLU : noyau ancien du village
- Emprise au sol des constructions non règlementée.
- Hauteur maximale : 12,5 m.

Envoyé en préfecture le 06/04/2023

Reçu en préfecture le 06/04/2023

Publié le 07/04/2023

ID : 034-213401508-20230328-DEL23_03_28_11-DE



Bien n°4 : Maison d'habitation cœur de ville – 10 et 12 rue de la Marmite

Descriptif

Maison RDC +2. Surface habitable (RDC et 1^{er} étage).
Une salle à manger, 3 chambres, une cuisine, une salle d'eau.

Surface du terrain : 42 m² - Surface de plancher : 126m²

Toiture : tuiles
Gros murs : pierre

Etat du bien

Très mauvais état. Rénovation et consolidation totale incontournables.
Le plancher des étages supérieurs montre des signes de faiblesse.

Explications sur les motifs de la vente

Ces biens ont été achetés par la commune sur plusieurs décennies, l'objectif était de réaliser du logement aidé. Toutefois, les opérateurs HLM n'ont jamais pu finaliser une opération au vu de la complexité de la trame viaire du village et l'exiguïté du secteur. Aucun projet n'a permis d'atteindre l'équilibre budgétaire d'une opération en logements aidés. La commune souhaite se libérer de ce patrimoine et ainsi permettre de continuer à lutter contre les logements vacants et de répondre à la demande de logements en centre-ville.

Urbanisme et réseaux :

- Secteur UAa du PLU : noyau ancien du village
- Emprise au sol des constructions non règlementée.
- Hauteur maximale : 12,5 m.

Bien n°5 : Maison – 3 ancien chemin de Montpellier

Descriptif

Maison d'habitation RDC, construction années 30 et extension années 50.
Une salle à manger, deux cuisines, quatre chambres, une salle de bains, un WC, un débarras et une véranda. Un garage.

Surface du terrain : 506 m² - Surface de plancher : 140 m²

Carrelage d'époque. Double vitrage dans certaines pièces. Chauffage électrique.

Toiture : tuiles

Gros murs : béton

Etat du bien

Mauvais état.

La maison a vieilli mais ne manque pas de charme, même si elle doit être mise aux normes et que la façade nécessite un rafraîchissement.

Explications sur les motifs de la vente

La construction de la nouvelle crèche à proximité du complexe sportif et le déplacement des crèches libèrent l'espace qui aurait permis l'agrandissement de la crèche Les Cranquettes. Ainsi, la commune souhaite valoriser financièrement cette parcelle.

Urbanisme et réseaux

- Secteur UAb du PLU : zone d'habitat de services et d'activités correspondant au centre-ville élargi.
- Emprise au sol des constructions non règlementées.
- Hauteur maximale : 9,50 m.

Bien n°6 : Maison - 5 avenue Gabriel Péri

Descriptif

La parcelle est le terrain d'assiette d'un immeuble, 5 avenue Gabriel Peri, parcelle BV 43.

Surface du terrain : 243 m² - Surface de plancher : 378 m²

Corps de bâtiment formé d'un immeuble sur deux niveaux comprenant un garage en RDC à usage d'entrepôt et un plancher au-dessus non praticable. Bâtiment mitoyen sur deux côtés. Jardin à l'arrière.

Explications sur les motifs de la vente

Pour donner suite à la finalisation de la procédure de bien vacant sans maître, cet immeuble particulièrement d'importance patrimoniale sera vendu à une future opération immobilière.

Urbanisme et réseaux

- Secteur UAb du PLU : correspondant au noyau ancien du village.
- Emprise au sol non règlementée.
- Hauteur maximale des constructions : 9,50 m.

BIENS MARSEILLAN-PLAGE

Bien n°7 : Ancienne poste

Descriptif

Deux bureaux et un WC. Bâtiment de plain-pied avec un terrain.

Surface du terrain : 200 m² - Surface de plancher : 79 m²

Etat du bien

Bon état.

Explications sur les motifs de la vente

La fin des services publics nationaux subie par la commune, comme la fermeture de la Poste à Marseillan Plage, nous oblige à réfléchir sur l'avenir du bâtiment de l'ancienne poste. Ce terrain apparaît en zone constructible en cœur de station et pourra être valorisé par une opération privée.

Urbanisme et réseaux :

- Secteur UCp du PLU : zone d'habitat de densité modérée correspondant au secteur de Marseillan-Plage.
- Zone BU (Bleue) du plan de prévention des risques naturels d'inondations (PPRI).
- Emprise au sol maximale : 60%.
- Hauteur maximale : 6,50 m.

Biens n°8 à 17 : Bungalows municipaux – Les Marseillanettes

Descriptif

A Marseillan-plage, dix « maisons de vacances » mitoyennes **meublées** : séjour, coin cuisine, deux chambres, salle d'eau avec WC. Petit Jardin. Climatisation. Une place de stationnement privative pour chaque bungalow.

Bien n°8 : Surface du terrain : 41 m² - Surface de plancher : 95 m²

Bien n°9 : Surface du terrain : 41m² - Surface de plancher : 95 m²

Bien n°10 : Surface du terrain : 41 m² - Surface de plancher : 95 m²

Bien n°11 : Surface du terrain : 41 m² - Surface de plancher : 96 m²

Bien n°12 : Surface du terrain : 41 m² - Surface de plancher : 95 m²

Bien n°13 : Surface du terrain : 41 m² - Surface de plancher : 95 m²

Bien n°14 : Surface du terrain : 41 m² - Surface de plancher : 102 m²

Bien n°15 : Surface du terrain : 41 m² - Surface de plancher : 103 m²

Bien n°16 : Surface du terrain : 41 m² - Surface de plancher : 97 m²

Bien n°17 : Surface du terrain : 41 m² - Surface de plancher : 95 m²

Année d'achèvement : 1969

Toit terrasse

Gros murs : pierre

Etat des biens

Bon état.

Explications sur les motifs de la vente

L'activité locative touristique ayant évolué ces dernières années et sachant qu'elle n'est pas le cœur d'activité, la commune souhaite vendre 10 Marseillanettes.

Nous avons constaté une nette évolution de la qualité de l'hébergement sur Marseillan Plage, cette nécessité de moderniser est avant tout une action qui relève du secteur privé.

Les actions menées en ce sens par le parc privé prouvent leur capacité à assumer pleinement une montée en gamme. La commune souhaite améliorer la qualité de son patrimoine mis à la disposition des saisonniers.

Ainsi, la recette issue de la vente des 10 Marseillanettes servira à la mise aux normes de bâtiments saisonniers. La qualité d'accueil de nos saisonniers permettra de valoriser les emplois et de se mettre au niveau des commerçants et concourir au maintien d'une station à la pointe dans l'accueil de touristes de plus en plus nombreux.

Urbanisme et réseaux

- Secteur UCp du PLU : zone d'habitat de densité modérée correspondant au secteur de Marseillan-Plage.
- Parcelles DT 217 à 222 : Zone RU (Rouge) du plan de prévention des risques naturels d'inondations (PPRI).
- Parcelles DT 223 à 226 : Zone RU (Rouge) et BU (Bleue) du plan de prévention des risques naturels d'inondations (PPRI).
- Emprise au sol maximale : 60%.
- Hauteur maximale : 6,50 m.

1.6 Clause sur l'état des biens

L'acquéreur prendra le bien dans l'état où il se trouve au jour de la vente sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vétusté. L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, sans aucun recours contre la commune.

1.7. Diagnostics

Les diagnostics relatifs aux terrains bâtis seront fournis lors de la promesse de vente, il s'agit des diagnostics suivants :

- Diagnostic de performance énergétique (DPE), sauf en cas de vente d'un logement en l'état futur d'achèvement (Véfa)
- Constat de risque d'exposition au plomb (Crep)
- État mentionnant la présence ou l'absence d'amiante
- État de l'installation intérieure de l'électricité si l'installation a plus de 15 ans
- État de l'installation intérieure du gaz si l'installation a plus de 15 ans
- État de l'installation d'assainissement non collectif
- État relatif à la présence de termites
- État des risques et pollutions (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...)
- Diagnostic bruit

II. PROCEDURE DE DEPOT DES OFFRES

2.1 Conditions de dépôt des offres

Les offres devront être déposées dans le respect des formes et délais précisés ci-après, via le formulaire en annexe.

L'acquéreur retenu pour l'achat d'un bien devra fournir un chèque de 10 % du montant de l'acquisition à son notaire en charge de conclure la vente dans les 7 jours à compter de la réception de la lettre recommandée lui indiquant la notification de la validation de son offre. Un justificatif devra être fourni par le notaire à la ville.

Si ce justificatif n'est pas produit dans les délais, le candidat sera considéré comme voulant renoncer à la vente, et le candidat suivant sera alors retenu et devra suivre la même procédure.

2.2 Transmission des offres

La transmission des offres doit être effectuée sous pli par voie postale, par lettre recommandée avec accusé de réception (en contrepartie de transmission d'un récépissé), à l'adresse suivante :

Maître CARPENTIER Jean-Charles
Huissier de justice
1 rue Richelieu - 34300 AGDE
04.67.94.11.45

2.3 Date limite de réception des offres

La date limite d'envoi des offres est le **mercredi 17 mai 2023 à 17h00**.

Toute offre reçue par pli postal envoyée dans les délais précisés ci-dessus, mais reçue après le mercredi 24 mai 2023 à 17h00 ne sera pas recevable pour l'analyse des offres.

En raison des délais postaux, il est conseillé d'envoyer son offre avant la date limite du mercredi 17 mai 2023.

2.4 Choix du candidat

Les offres seront examinées selon le critère suivant :

- Le choix se fera par le prix le plus élevé par bien proposé.

III. ORGANISATION DES VISITES

Les candidats qui le souhaitent peuvent visiter les biens sur rendez-vous auprès du service « magasin ». Les demandes sont à effectuer soit par courriel : magasin@marseillan.com, soit par téléphone au 04.67.01.08.49.

IV. REDACTION DE L'AVANT CONTRAT ET DE L'ACTE DE VENTE

Les actes pourront être rédigés en double minute.

V. ANNEXES