



CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE BIENS IMMOBILIERS

COMMUNE DE SAINT BONNET PRÈS RIOM
(Puy-de-Dôme)

AVIS D'APPEL A CONCURRENCE EN VUE DE LA
CESSION AMIABLE D'UN BIEN IMMOBILIER COMMUNAL

VENTE D'UN TERRAIN CONSTRUCTIBLE
Sis Avenue de Châtel Guyon à SAINT-BONNET PRÈS RIOM
Avec une surface de 484 m²
Cadastrée ZA1114 - Inscrite en zone UG au PLU

PRIX PLANCHER : 48500euros

18 pages

Offre à remettre par lettre recommandée ou déposée directement à l'accueil de la Mairie contre récépissé au plus tard :

LE 1^{er} FEVRIER 2017 A 16 H 00 – DELAI DE RIGUEUR

Mairie de Saint-Bonnet près Riom – 3 rue Jean Moulin – 63200 SAINT-BONNET PRÈS RIOM
Tél : 04.73.63.31.17
Courriel : mairie.stbonnetpresriom@orange.fr

SOMMAIRE

Préambule	3
- Première Partie –	4
Conditions Générales :	4
Objet Et Modalités De La Consultation	4
I. Identification du vendeur	4
II. Objet de la consultation - appel à candidatures	4
III. Offres d'acquérir	4
1. Contenu des offres :	4
2. Visites du bien :	5
3. Lieu où les documents relatifs à l'immeuble peuvent être obtenus :	5
1. IV. Présentation des candidatures, choix et conditions générales	6
1. Présentation des candidatures :	6
2. Date limite de réception des offres :	6
3. Délai de validité et caractère ferme des offres formulées par le candidat :	6
4. Choix du candidat :	6
5. Mode de règlement du prix d'acquisition :	7
6. Conditions générales de l'acquisition :	7
- SECONDE PARTIE –	9
CONDITIONS PARTICULIÈRES :	9
IDENTIFICATION ET INFORMATION SUR LE BIEN CONCERNÉ	9
I. Fiche du bien : parcelle cadastrée section ZA numéro 1114	9
1. Désignation de l'immeuble :	9
2. Situation locative :	9
3. Urbanisme :	9
4. Assainissement :	9
5. Eau Potable – Gaz - Electricité :	9
6. État des risques naturels et technologiques :	9
7. Origine de propriété :	10
8. Conditions particulières :	10
9. Prix de base :	10
10. Délai de signature de l'acte de vente :	10
LETTRE DE CANDIDATURE	11
ANNEXE 1 EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	114
ANNEXE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG	115

PREAMBULE

La Commune de SAINT-BONNET PRÈS RIOM est propriétaire de cette parcelle de terrain. La Commune de SAINT-BONNET PRÈS RIOM a décidé de la mettre en vente.

⇒ Le présent cahier des charges a pour objet :

- De préciser les modalités selon lesquelles la commune de SAINT-BONNET PRÈS RIOM entend mettre les candidats acquéreurs en concurrence.
- D'identifier le bien immobilier concerné et de fournir les informations spécifiques s'y rapportant.

En conséquence de quoi, le présent cahier des charges comporte deux parties :

Première partie – Conditions générales : Objet et modalités de la consultation.

Seconde partie – Conditions particulières : Identification et information sur le bien concerné.

Le bien concerné est :

Terrain constructible	
PARCELLE CONCERNEE	ZA1114
ADRESSE	71, Avenue de Châtel Guyon 63200 SAINT-BONNET PRÈS RIOM
SURFACE	484m ² « Etant précisé que cette contenance comme les limites figurant sur l'extrait de plan cadastral ci-joint n'ont qu'une valeur indicative ».
DESCRIPTION	Terrain plat constitué d'une partie rectangulaire (15.3x21.1 m ²) en retrait de la rue et d'une bande (3x46 m) à aménager en chemin d'accès. Non viabilisé. Tous réseaux dans la rue

- PREMIERE PARTIE -

CONDITIONS GENERALES :
OBJET ET MODALITES DE LA CONSULTATION

I. IDENTIFICATION DU VENDEUR

Commune de SAINT-BONNET PRÈS RIOM,
3 rue Jean Moulin
63200 SAINT-BONNET PRÈS RIOM
Tél. : 04 73 63 31 17

<http://www.saint-bonnet-pres-riom.fr/>

II. OBJET DE LA CONSULTATION - APPEL A CANDIDATURES

La consultation basée sur le présent cahier des charges et les différents éléments auxquels il est fait référence, a pour objet de recueillir des candidatures dans le cadre de la mise en vente à l'amiable d'un terrain constructible appartenant à la Commune de SAINT-BONNET PRÈS RIOM.

Cette procédure est organisée et suivie par la commune de SAINT-BONNET PRÈS RIOM.

Affaire suivie par M. Jean-Philippe PERRET (maire)

Pour le bien vendu, le service tient à la disposition des candidats le cahier des charges, également consultable et téléchargeable sur le site : <http://www.saint-bonnet-pres-riom.fr>, rubrique Urbanisme.

Toute personne intéressée pourra déposer une offre d'achat dans les conditions prévues ci-après, dans le respect des formes et délais précisés par le présent document contenant les conditions de vente.

En cas d'accord l'acte authentique constatant la vente de l'immeuble sera rédigé, aux frais de l'acquéreur, par Maître SAUVAGE, notaire à AIGUEPERSE (63260) et publié au Service de publicité foncière de RIOM.

III. OFFRES D'ACQUERIR

1. CONTENU DES OFFRES :

L'offre est faite au moyen d'une lettre de candidature pour laquelle il est possible de reprendre le modèle fourni aux deux dernières pages du présent cahier des charges.

Cette lettre de candidature doit comprendre les données suivantes :

a- Données juridiques :

- Le candidat doit présenter une offre ferme et définitive d'acquérir le bien, à son profit, dans sa totalité.
- Le candidat s'engage à construire une maison d'habitation dans les 2 ans suivant la vente.
- Le candidat doit accepter expressément les termes du présent cahier des charges.
- Le candidat doit déclarer sa volonté de signer l'acte de vente dans le respect du calendrier tel qu'il est précisé dans le présent document.

Le candidat doit préciser :

• S'il s'agit d'une personne physique :

- ses éléments d'état-civil (NOM, Prénoms, lieu et date de naissance),
- sa profession
- sa situation matrimoniale,
- ses coordonnées complètes.
- Si le candidat entend financer tout ou partie de son acquisition par un prêt, il devra alors préciser :
 - les références de l'établissement prêteur,
 - le montant du ou des prêts souscrits,

Dans cette hypothèse, le candidat 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.

• S'il s'agit d'une société ou d'une personne morale :

- sa dénomination sociale,
- son capital social,
- son siège social,
- ses coordonnées complètes,
- le nom de son dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquiescer,
- sa surface financière : chiffre d'affaire global pour chacune des 3 dernières années,
- sa 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,
- l'extrait de l'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, au Répertoire des Métiers ou équivalent.
- Si le candidat entend financer tout ou partie de son acquisition par un prêt, il devra alors préciser :
 - les références de l'établissement prêteur,
 - le montant du ou des prêts souscrits,

Dans cette hypothèse, le candidat 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.

Pour le cas où le candidat retenu n'aurait pas indiqué avoir recours à un prêt, il s'oblige à établir à première demande un document comportant la mention manuscrite prévue par la Loi pour renoncer à la condition suspensive légale d'obtention d'un prêt pour financer l'acquisition.

b - Données financières :

Une offre de prix laquelle s'entend Taxe à la Valeur Ajoutée incluse.

2. VISITES DU BIEN :

Les candidats pourront visiter le bien en vente, sur RDV, en s'adressant à l'accueil de la Mairie, aux jours et heures d'ouverture au 04.73.63.31.17.

3. LIEU OU LES DOCUMENTS RELATIFS A L'IMMEUBLE PEUVENT ETRE OBTENUS :

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée ou retirée auprès de la commune de SAINT-BONNET PRÈS RIOM.

IV. PRESENTATION DES CANDIDATURES, CHOIX ET CONDITIONS GENERALES

1. PRESENTATION DES CANDIDATURES :

La lettre de candidature contenant l'offre de contracter devra 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).

La transmission des offres devra être effectuée sous pli cacheté portant les mentions :

**« CANDIDATURE À L'ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER
AVENUE DE CHATEL GUYON A SAINT-BONNET PRÈS RIOM - NE PAS
OUVRIR »**

Et contenant l'ensemble des documents visés au III-1.

Ces plis seront transmis soit par voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception, soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante :

Mairie de SAINT-BONNET PRÈS RIOM
3 Rue Jean Moulin
63200 SAINT-BONNET PRÈS RIOM

2. DATE LIMITE DE RECEPTION DES OFFRES :

LE 1^{ER} FEVRIER 2017 A 16H00 – DELAI DE RIGUEUR

Les plis qui parviendraient sous enveloppe non cachetée ou après la date et l'heure fixées ci-dessus (sauf en cas de prorogation) ne seront pas retenus.

Pour les envois postaux, il est précisé que seules la date et l'heure de réception feront foi. Les candidats prendront donc toutes les précautions nécessaires pour effectuer leur envoi suffisamment tôt pour permettre l'acheminement des plis dans les temps.

Si aucune information sur l'enveloppe ne permet d'identifier l'expéditeur alors la commune se réserve le droit d'ouvrir l'enveloppe afin d'en déterminer l'expéditeur, cette ouverture ne vaut pas acceptation de l'offre par la commune.

La Commune se réserve le droit de proroger la date limite de remise des offres. Cette information sera diffusée le cas échéant par une insertion dans la presse locale, sur le site internet de la Commune et à toute personne qui aura fait connaître son intérêt pour la vente et laissé ses coordonnées à cet effet.

3. DELAI DE VALIDITE ET CARACTERE FERME DES OFFRES FORMULEES PAR LE CANDIDAT :

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée que jusqu'à la date de réception, par le candidat, d'une lettre avec accusé de réception de la mairie l'informant de la suite donnée à son offre.

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 jugeraient nécessaires 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. CHOIX DU CANDIDAT :

L'examen des offres sera effectué par la commission d'appel d'offre de la commune.

Les choix de cette commission feront l'objet d'une notification auprès des candidats dans les meilleurs délais.

Les offres seront jugées en prenant en compte :

- ✓ **Le prix proposé** : une note précisera le montage financier de l'opération. Le plan de financement distinguera les fonds propres, les emprunts (établissement prêteur, montant du prêt, durée de l'emprunt et taux d'intérêt),
- ✓ **La destination donnée à l'immeuble** : une note décrira la destination qui sera donnée au bien, notamment s'il s'agit d'une maison d'habitation personnelle ou locatif (le nombre et la typologie des logements) ou d'une occupation pour un usage professionnel (se reporter aux activités autorisées dans le PLU Zone UG) ; la nature de l'activité sera précisée par le candidat avec son offre.

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une candidature, la commune de SAINT-BONNET PRÈS RIOM 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.

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

5. MODE DE REGLEMENT DU PRIX D'ACQUISITION :

Le prix d'acquisition sera acquitté suivant les conditions prévues à l'acte constatant le transfert de propriété, au notaire en charge de la rédaction de l'acte ainsi qu'il est dit ci-avant au paragraphe II, qui le transmettra après signature de l'acte au receveur municipal de la Commune de SAINT-BONNET PRÈS RIOM.

Le candidat retenu sera tenu de payer en sus du prix principal et ce conformément à l'article 1593 du code civil « les frais d'actes et autres accessoires à la vente ». A défaut de paiement du prix ou d'exécution des autres charges et conditions de la vente, la commune de SAINT-BONNET PRÈS RIOM aura la faculté :

- soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales,
- soit de faire prononcer la déchéance de la vente, conformément aux lois et règlements en vigueur.

6. CONDITIONS GENERALES DE L'ACQUISITION :

⇒ Transfert de propriété :

Le transfert de propriété sera effectif au jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente. L'acquéreur prendra la possession réelle et effective du bien dans les conditions définies par l'acte translatif de propriété.

⇒ Absence de garantie :

Le candidat acquéreur retenu, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

- prendra le bien vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part de la commune pour raison : Soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous l'immeuble, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède. Soit même de la surface du bien vendu la différence en plus ou en moins, s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur, sans aucun recours contre le vendeur à ce sujet. Le tout sauf application de règles contraires impératives.
- souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le vendeur, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

- A cet égard, il est précisé que la Commune de SAINT BONNET PRES RIOM, depuis qu'elle est propriétaire, n'a personnellement créé, ni laissé acquérir aucune servitude sur l'immeuble vendu et, qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autre que celles pouvant résulter des énonciations des présentes, de la situation naturelle des lieux, de leur alignement, des titres de propriété, s'il y a lieu, des plans d'aménagement et d'urbanisme ou de la Loi.
- Au présent cas, en l'absence de toutes précisions ou mentions utiles aux titres antérieurs, compte tenu de la brièveté de la propriété de la Commune de SAINT BONNET PRES RIOM, il n'est possible d'apporter aucune garantie aux candidats acquéreurs.
- Il est précisé que le prix de base demandé tient compte de cette situation dont les candidats acquéreurs devront accepter de faire leur affaire personnelle sans recours contre quiconque.
-
- sera subrogé dans tous les droits du vendeur relativement aux biens.

⇒ Impôts :

Le candidat acquéreur retenu supportera les impôts et taxes de toute nature à partir du jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente.

⇒ Frais :

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

– SECONDE PARTIE –

CONDITIONS PARTICULIÈRES : IDENTIFICATION ET INFORMATION SUR LE BIEN CONCERNÉ

Le bien concerné est situé à SAINT-BONNET PRÈS RIOM (63200) - Puy-de-Dôme, repris dans la fiche d'informations qui suit :

I. FICHE DU BIEN : PARCELLE CADASTREE SECTION AC NUMERO ZA 1114

1. DESIGNATION DE L'IMMEUBLE :

A SAINT-BONNET PRÈS RIOM (63200) – Puy-de-Dôme, Avenue de Châtel Guyon (parcelle à l'est du N° 73

Un terrain cadastré :

Section ZA1114

Surface : 484 m²

Ainsi que ce bien immobilier existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué aux présentes.

2. SITUATION LOCATIVE :

Le bien sera libre de toute location ou occupation.

3. URBANISME :

a – Règlement du PLU applicable (copie jointe en annexe)

Zone UG

b - La nature des servitudes applicables au terrain est la suivante : néant

4. ASSAINISSEMENT :

Non raccordé. Réseau collectif sur l'avenue de Châtel Guyon

5. EAU POTABLE – GAZ - ELECTRICITE

Non raccordé . Réseaux sur l'avenue de Châtel Guyon

6. ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :

Suivant arrêté préfectoral DDPP/SSC/2011-10 en date du 22 avril 2011, Monsieur le préfet du Puy-de-Dôme a établi la liste de communes où s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs. La commune de SAINT-BONNET PRÈS RIOM figure dans cette liste et a fait l'objet d'un arrêté préfectoral numéro arrêté préfectoral DDPP/SSC/2013-362 en date du 1^{er} juillet 2013 précisant le contenu du dossier d'informations comportant les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques.

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement, un état des risques naturels et technologiques a été établi. Il en ressort notamment que le bien immobilier objet des présentes est :

- **situé en zone non inondable** du plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de la commune de SAINT-BONNET PRÈS RIOM, opposable par arrêté préfectoral n° 16-01623 en date du 18 juillet 2016.
- soumis au risque sismique modéré 3 (Décret n° 2010-1255 en date du 22 octobre 2010

Il est rappelé que cet état ne relate que les risques couverts par un plan de prévention des risques naturels, un plan de prévention des risques technologiques ou un zonage sismique, ayant été rapportés dans l'arrêté préfectoral susmentionné, à l'exception de toute autre information.

Une copie de cet état des risques naturels et technologiques se trouve dans le dossier d'information et d'urbanisme.

7. ORIGINE DE PROPRIETE :

Cette information sera intégrée à l'acte notarié.

8. CONDITIONS PARTICULIERES :

Conditions suspensives et particulières:

- ✓ L'absence d'inscription hypothécaire supérieure au prix
- ✓ L'absence de charge réelle sur le bien rendant impossible une construction telle qu'envisagée.
- ✓ Si l'acquéreur retenu a recourt à un prêt bancaire, l'obtention de son prêt dans les formes légalement requises afin qu'il puisse effectivement signer l'acte d'acquisition dans le délai de deux mois suivant la notification qui lui aura été faite comme quoi il est retenu. L'acquéreur devra justifier du dépôt de la demande de prêt dans les dix jours suivant notification qui lui aura été faite comme quoi il est retenu.
- ✓ La commune de SAINT-BONNET PRÈS RIOM étant bénéficiaire du droit de préemption urbain, il n'y a pas lieu de procéder à la purge de ce droit.

Taxes de construction et participations :

Les frais de raccordement aux divers réseaux et les taxes de constructions seront à la charge l'acquéreur.

Les taxes et redevances suivantes seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable.

9. PRIX DE BASE :

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro.

Le prix de base est fixé à **QUARANTE HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS (48500€)**. **Toute offre doit au minimum être égale à ce prix de base.**

En cas d'offre inférieure émise par un candidat, celle-ci sera considérée comme nulle et non avenue. Le candidat ainsi évincé ne peut se prévaloir d'aucun préjudice à l'encontre de la commune de SAINT-BONNET PRÈS RIOM.

10. DELAI DE SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE :

A compter de la notification qui aura été faite à l'acheteur comme quoi il est retenu, la signature de l'acte de vente devant le notaire désigné au paragraphe II de la première partie du présent cahier des charges devra intervenir dans un délai de deux mois permettant entre autres la délibération au conseil municipal et l'obtention d'un certificat d'urbanisme opérationnel (Cub)

LETTRE DE CANDIDATURE

1/3

JE/NOUS SOUSSIGNE(S)	Monsieur (ou 1 ^{ère} personne)	Madame (ou 2 ^{ème} personne)
NOM (DE JEUNE FILLE POUR LES DAMES) :		
PRENOMS (ORDRE DE L'ÉTAT CIVIL) :		
DATE DE NAISSANCE :		
LIEU ET DEPARTEMENT DE NAISSANCE (PARIS, MARSEILLE, LYON : INDIQUEZ L'ARRONDISSEMENT)		
PROFESSION :		
NATIONALITE :		
ADRESSE :		
TEL. FIXE OU/ET PORTABLE :		
ADRESSE ELECTRONIQUE :		
MARIES	LE/...../..... A DANS LE DEPARTEMENTN°.....	
CELIBATAIRE :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PACS :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VEUF(VE) :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DIVORCE(E) :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>(pour une société compléter la rubrique ci-dessus en ce qui concerne le ou les représentants de la société, et voir plus loin pour les éléments caractéristiques de la société)</i>		

(SIGNER AU BAS DE CHAQUE PAGE ET POURSUIVRE SUR LA PAGE SUIVANTE)

SIGNATURE(S) ET PARAPHE(S)

DECLARE(ONS) ME(NOUS) PORTER CANDIDAT(S), SELON L'ORDRE DE PRIORITE MENTIONNE CI-DESSOUS, DE FAÇON FERME ET DEFINITIVE, EN VUE D'ACQUERIR DANS SA(LEUR) TOTALITE, LE(S) BIEN(S) SUIVANT(S) :

<p>Identification du bien faisant l'objet de la candidature</p>	<p>BIEN CADASTRE ZA 1114 AVENUE DE CHATEL GUYON – 63200 SAINT-BONNET PRÈS RIOM D'UNE SURFACE HABITABLE DE 484 M²</p> <p>Terrain plat constitué d'une partie rectangulaire (15.3x21.1 m²) en retrait de la rue et d'une bande (3x46 m) à aménager en chemin d'accès. Non viabilisé. Tous réseaux dans la rue</p>
<p>Moyennant le prix ferme, hors frais et droits, de :</p>	<p>..... EUROS</p>
<p>Mention du prix proposé EN LETTRES <i>(écrire lisiblement le montant en euros)</i> <i>ne peut être inférieur au prix de base</i></p>	<p>..... EUROS</p>

JOINDRE UNE NOTE DECRIVANT VOTRE PROJET.

- ACCEPTER PLEINEMENT LES TERMES DU CAHIER DES CHARGES DE LA CESSION DU BIEN CONCERNE ETABLI PAR LA COMMUNE DE SAINT-BONNET PRES RIOM.

- ATTESTE AVOIR PRIS CONNAISSANCE DE TOUTES LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES TOUCHANT LE BIEN CI-AVANT DESIGNÉ : REGLEMENTS D'URBANISME, TAXES ET PARTICIPATIONS DIVERSES...

- M'OBLIGER (NOUS OBLIGER) A SIGNER L'ACTE DE VENTE DANS LE RESPECT DU CALENDRIER TEL QU'IL EST PRECISE DANS LE CAHIER DES CHARGES DE LA CESSION DU BIEN CONCERNE ETABLI PAR LA COMMUNE DE SAINT-BONNET PRES RIOM.

S'AGISSANT DU FINANCEMENT DE CETTE ACQUISITION, JE DECLARE / NOUS DECLARONS :

OPTION 1 : PAS DE RECOURS A UN PRET :

N'AVOIR RECOURS A AUCUN PRET BANCAIRE POUR FINANCER CETTE ACQUISITION.

OPTION 2 : RECOURS PARTIEL OU TOTAL A UN PRET :

AVOIR RECOURS, POUR FINANCER CETTE ACQUISITION, A UN PRET BANCAIRE DONT LES CARACTERISTIQUES SONT LES SUIVANTES :

Montant du prêt :	
Identification de l'établissement prêteur :	


(Produire tout document ou attestation permettant d'apprécier la capacité financière du candidat à réaliser l'acquisition et à obtenir le prêt envisagé, par exemple un avis favorable de son établissement bancaire.)

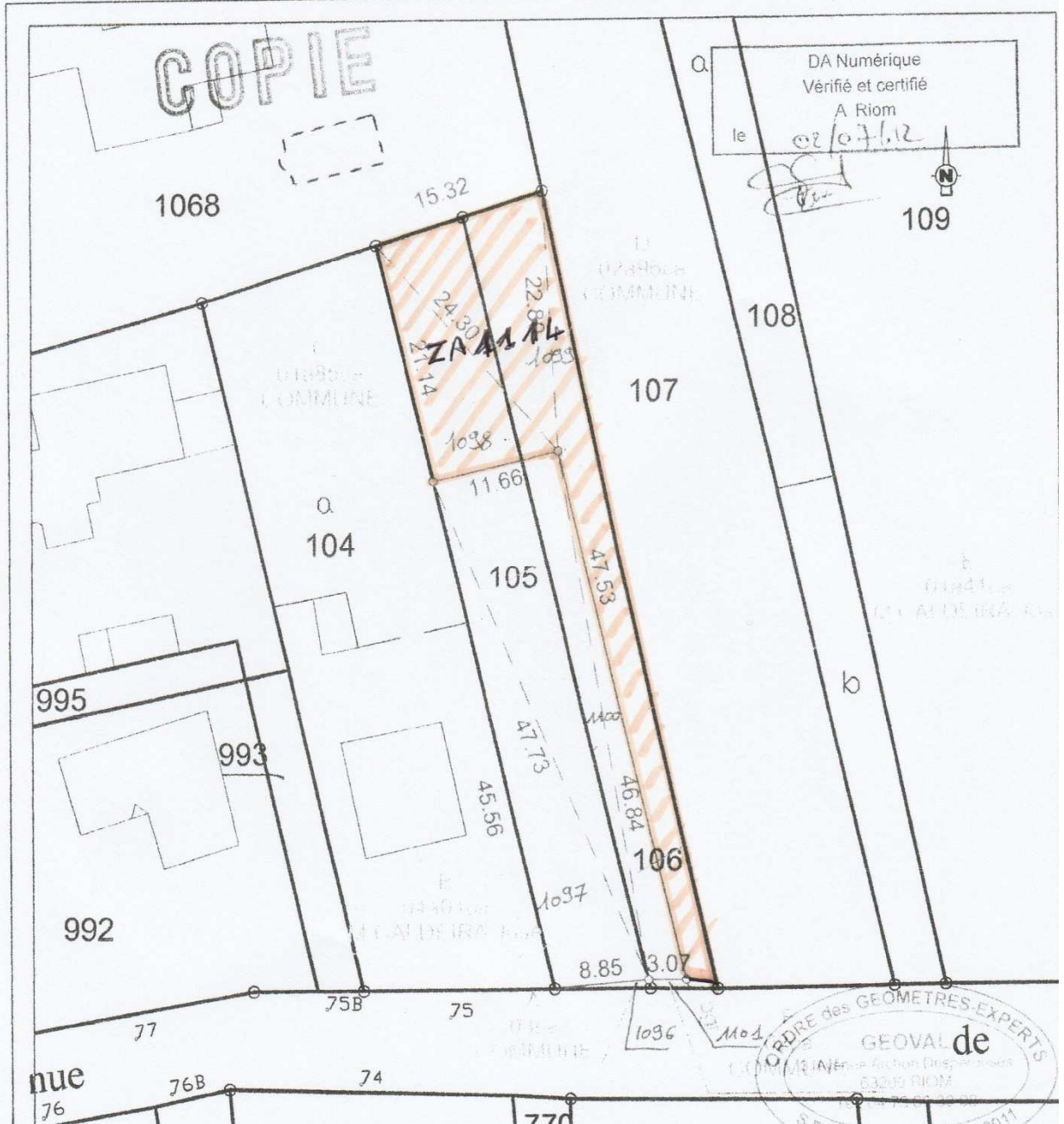
FAIT A : (INDICATION DU LIEU)	
LE : (INDICATION DE LA DATE)	
SIGNATURE(S) : (SIGNER EGALEMENT LE BAS DE CHAQUE PAGE DE LA LETTRE DE CANDIDATURE ET DU CAHIER DES CHARGES)	

ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES :

SI L'ACQUISITION PROJETEE EST FAITE PAR UNE SOCIETE OU D'UNE PERSONNE MORALE :

- Préciser sa dénomination sociale, son capital social, son siège social et coordonnées complètes,
- Compléter au moyen de la grille ci-avant l'identité complète de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquiescer,
- préciser sa surface financière : chiffre d'affaire global pour chacune des 3 dernières années,
- joindre une 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,
- joindre l'extrait de l'inscription au registre du commerce et des sociétés (k-bis), ou équivalent.

CABINET DE GEOMETRE-EXPERT		
Commune : Saint-Bonnet-près-Riom	EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISE	Section : ZA Qualité du plan : régulier <20/03/81
Numéro d'ordre du document d'arpentage : <u>668A</u> Numéro d'ordre du registre de constatation des droits : Cachet du service d'origine :	CERTIFICATION (Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955) Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) : A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ; B - En conformité d'un piquetage : <u>effectué sur le terrain</u> ; C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le <u>23/05/2012</u> par M <u>VALADIER Benoît</u> géomètre à <u>RIOM</u> . Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463 A <u>RIOM</u> le <u>23/05/2012</u>	Echelle d'origine : 1/2000 Echelle d'édition : 1/500 Date de l'édition : 29/05/2012 Support numérique :
<p>(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan révisé par voie de mise à jour), dans le formulaire B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage. (2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc. ...) (3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualité de l'autorité exposant).</p>		Document d'arpentage dressé par M. <u>VALADIER Benoît</u> à : <u>RIOM</u> Date : <u>29/05/2012</u> Signature : 
		R 12074



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG et au secteur UGa

LA ZONE UG est destinée principalement à la construction d'habitations avec une occupation du sol modérée. Il est souhaitable de favoriser l'animation de ces quartiers par l'implantation de commerces.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UG 1 - SONT INTERDITS

- Les activités de toute nature susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs, stockage de produits dangereux ...).
- **Les nouveaux bâtiments et extensions à usage agricole (y compris à usage d'élevage).**
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets et de tous bien de consommation inutilisables.
- **Les installations de caravanes (soumis à autorisation).**
- Les carrières.

ARTICLE UG 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- L'aménagement et l'extension des activités existantes nuisantes sous conditions que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les entrepôts commerciaux dont la surface est inférieure à 200 m².
- **Les reconstructions des bâtiments après sinistre.**
- Les affouillements et exhaussements du sol jusqu'à 1 m seulement.
 - Les annexes à l'habitation de SHOB maximale de 50m² et dont la surface bâtie du mur en limite de propriété est inférieure ou égale à 30m².
- Dans le secteur UGa les constructions agricoles, à l'exception des bâtiments à usage d'élevage, sous conditions que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisantes au regard de la sécurité publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public. Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain peuvent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou à la récupération des eaux pluviales des toitures sur le terrain peuvent aussi être réalisés. Ces équipements sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il conviendra de prendre toute mesure pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers des voies.

3 - Electricité – Téléphone – Télédistribution

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect de la construction à y édifier, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé.

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de forme simple.

ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sauf indications particulières portées au plan de zonage, les bâtiments devront :

- soit être implantés avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement (existant ou futur) des voies ouvertes à la circulation routière,
- soit être implantés à l'alignement (existant ou futur). Dans la bande située entre cet alignement et les 5 mètres de cette limite, la hauteur des bâtiments devra être inférieure ou égale à 4,50m par rapport au terrain naturel.

Pour les terrains situés à l'intersection de deux voies ouvertes à la circulation routière, l'implantation à l'alignement ne pourra se réaliser que sur une seule des deux façades.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Toutefois, lorsque le bâtiment sera implanté en limite, dans la partie de ce bâtiment située entre la limite parcellaire et les 3 m de cette limite tout point de la construction devra être à une hauteur inférieure ou égale à 4,5 m par rapport au terrain naturel.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est libre.

ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est libre.

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur du sommet de la construction par rapport au sol existant ne peut excéder 8 mètres (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). La hauteur des annexes indépendantes sera limitée à 4,5 mètres au sommet de la construction.

Dans le secteur UGa cette hauteur ne peut excéder 10 mètres. Cependant cette hauteur pourra être dépassée pour des impératifs techniques liés à l'activité agricole.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Règles générales :

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- **L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.**
- **L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques destinés à la production d'énergie à partir d'une source renouvelable est autorisée sur tout bâtiment sans restriction.**
- Les toitures-terrasses végétalisées sont autorisées sans limitation.

Règles particulières :

- Pour les maisons à usage d'habitation et annexes :

- Les couvertures seront en tuile terre cuite ou béton, de couleur rouge ou rouge flammé, de genre creuses ou romanes sur des toitures à faible pente. **Tout manquement à cette règle peut entraîner la dépose et le remplacement de la couverture.**
- Les toitures terrasses sont autorisées pour constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles ne constituent pas le mode unique et principal de couverture (surface maximum en couverture terrasse : 30 % de la couverture totale). Elles devront participer, à l'aspect architectural du bâtiment et s'harmoniser avec le bâti environnant. Pour les extensions des bâtiments existants les toitures-terrasses ne devront pas dépasser 30 % de la surface totale de la toiture.
- Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiments existants ou lorsque des raisons techniques l'imposent des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés dès lors que ce ne sont pas des matériaux précaires.
- Pour les vérandas un autre mode de couverture est autorisé.
- Les panneaux solaires sont autorisés.
- Les châssis encastés dans le plan de toiture sont autorisés. La surface de châssis ne pourra être supérieure à 10 % de la surface du toit.
- Les crépis seront dans les tons de gris, gris-beige ou ocre.
- Les menuiseries seront de teinte discrète.
- Les abris de jardins sont autorisés s'ils sont discrets et d'aspect en harmonie avec le bâti existant.
- Les clôtures situées en façade seront réalisées :
 - soit par un mur bahut en maçonnerie enduite ou en pierre apparente, d'une hauteur maximale de 1,50 mètres.
 - soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètres, surmonté d'un grillage, l'ensemble de devant pas dépasser 1,50 mètres.
 - soit par un grillage d'une hauteur maximale de 1,50 mètres, doublé d'une haie vive.
 - soit par une haie vive.

- Les clôtures situées en limites séparatives seront réalisées :
- soit par un mur bahut en maçonnerie enduite ou en pierre apparente, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
 - soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,70 mètres, surmonté d'un grillage, l'ensemble de devant pas dépasser 2 mètres.
 - soit par un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublé d'une haie vive.
 - soit par un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.
 - soit par une haie vive.
- Pour les constructions à usage d'activités :
 - Les toitures seront en tuile terre cuite ou béton, de couleur rouge ou rouge flammé, de genre romane sur une pente faible. D'autres matériaux tels que plaques de fibre de verre ciment ondulées, teintées brun-rouge pourront être acceptées.
 - Les crépis seront de teinte grise, gris-beige ou ocre et en harmonie avec les bardages.
 - Les bardages seront de teinte discrète, foncée.
 - Les menuiseries seront de teinte discrète.

ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques :

- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- pour les autres constructions notamment celles à usage d'activités, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface hors oeuvre nette.

Il n'est pas fixé de règle de stationnement spécifiques pour les bâtiments publics d'intérêt collectif.

ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

L'aire de stationnement à l'air libre sera plantée à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. applicable est égal à 0,30. Toutefois, il est fixé à 0,50 pour les activités.

Dans le secteur UGa, il est fixé à 0,80 pour les constructions à usage agricole.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de COS.