



**PROJET DE CESSIION AMIABLE DE LA
COMMUNE DE SAINTE HELENE D'UN
TERRAIN**

***Dossier de consultation valant règlement de
consultation***

Date de remise des plis : 30 avril - 12h.

Table des matières

1. OBJET DE LA CONSULTATION	3
1.1. DÉSIGNATION DU BIEN IMMOBILIER	3
1.1.1. Localisation du terrain.....	3
1.1.2. Urbanisme.....	8
1.1.3. Le projet de cession	9
2. LES CANDIDATS.....	10
2.1. POUR LES PERSONNES PHYSIQUES	10
2.2. POUR LES SOCIÉTÉS OU AUTRES PERSONNES MORALES DE DROIT FRANÇAIS	11
3. ORGANISATION DE LA CONSULTATION	12
3.1. CONSULTATION DU DOSSIER ET INFORMATION DES CANDIDATS	12
3.2. GARANTIE	13
4. MODALITÉS DE LA CONSULTATION	16
4.1. CALENDRIER	16
4.2. TRANSMISSION DES OFFRES	16
4.3. DÉLAI DE VALIDITÉ DES OFFRES FORMULÉES PAR LE CANDIDAT	17
4.4. LE CONTENU DES OFFRES	18
4.4.1. Données relatives au projet.....	18
4.4.2. L'offre de prix.....	18
4.4.3. Données Juridiques	19
4.5. ASSURANCE.....	20
4.6. CHOIX DU CANDIDAT	20
4.7. MODE DE PAIEMENT DU PRIX	21
4.8. FRAIS À PAYER EN SUS DU PRIX.....	21
5. ATTRIBUTION DE JURIDICTION	22
6. ANNEXES	22

1. OBJET DE LA CONSULTATION

La commune de Sainte-Hélène organise une consultation en vue de la cession amiable d'un terrain lui appartenant d'une superficie d'environ 1,8 hectares.

La ville choisira librement l'acquéreur en fonction des offres reçues et n'aura pas à justifier sa décision étant observée qu'elle est juridiquement autorisée à vendre de gré à gré.

La présente consultation a pour objet l'organisation d'une procédure de cession amiable d'un bien appartenant au domaine privé communal. Elle ne constitue ni un marché public, ni une concession d'aménagement au sens du Code de la commande publique et du Code de l'urbanisme

1. Désignation du bien immobilier

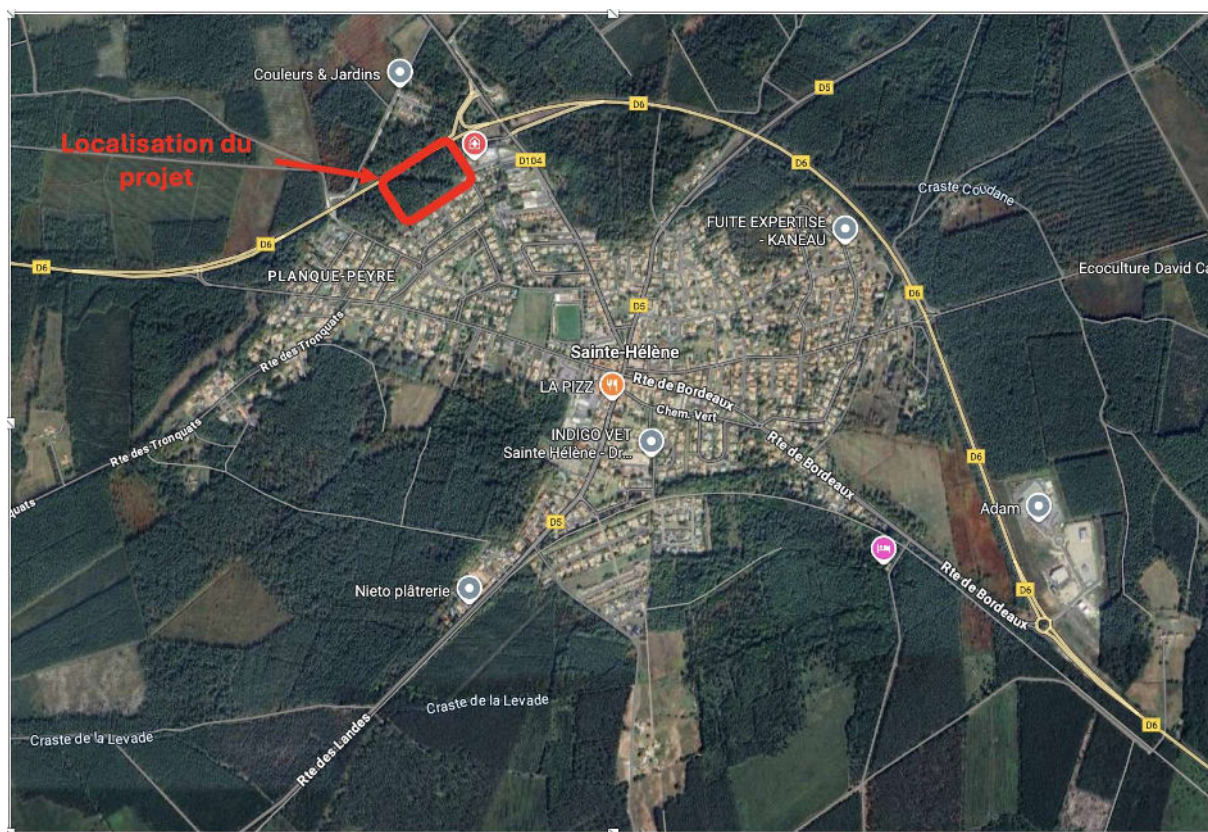
1.1. Localisation et description du terrain

La ville de Sainte-Hélène est propriétaire d'un ensemble foncier situé au nord de son bourg Au Gendre Ouest.

Le projet de cession concernera une partie de la parcelle AI 166 (5,21 hectares) qui fera l'objet d'un détachement pour environ 1,8 hectares.

Le tènement concerné est zoné en 1Auy et NI au PLU de la commune.

Plans de situation

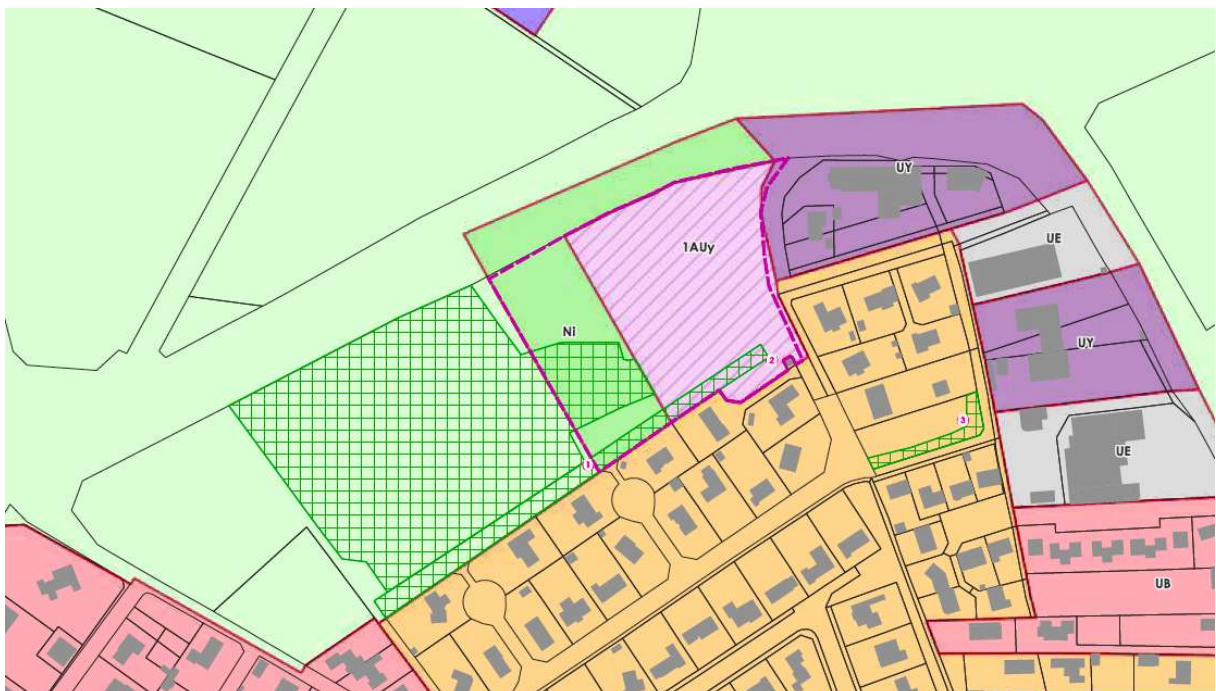




ANNEE DE MAJ	2025	DEP DIR	33 0	COM	417 SAINTE HELENE	TRES	036	RELEVÉ DE PROPRIETE							NUMERO COMMUNAL		40001				
Propriétaire PAR MR CAMBESDASSA ALLAIN 0001 PL DU ONZIEME NOVEMBRE SAINTE HELENE						33480 STB HELENE							PBOGPN		COMMUNE DE SAINTE HELENE						
PROPRIETES NON BATIES															LIVRE FONCIER						
DESIGNATION DES PROPRIETES						EVALUATION														LIVRE FONCIER	
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	PPDP	S TAR	SUP	GRSS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COUL	NAT EXO	AN RPT	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille
19	AJ	166		AT GENDRE OUEST	B026	0130		417A		DR	01	PN	5 21 51								
HA A CA																					
CONT 5 21 51																					

Source : Direction Générale des Finances Publiques

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU



EXTRAIT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIÈRES DU PLU

SECTEUR GENDRE OUEST



LE GENDRE OUEST

1. Le contexte et les enjeux

Le site

Superficie totale : 1,83 hectares

Le site « Le Gendre Ouest », est constitué d'un ensemble de parcelles « coincé » entre la zone d'activité existante du Gendre, la RD6 et un lotissement. A environ 770 m au Nord-Ouest du bourg, il est en continuité de la zone existante qui couvre la pointe Nord-Ouest du bourg.

Le site correspond principalement à de vieilles pinèdes en grande partie développées sur des landes fraîches à humides dominées par la Molinie bleue, plante indicatrice de zones humides potentielles. Le tiers Ouest correspond à un boisement mixte de pins et de chênes au sous-bois assez dénudé et perturbé par l'homme.

Les principaux enjeux (physiques, naturels, paysagers et urbains)

Vis-à-vis des habitats naturels présents en tant que tels sur le site¹, les enjeux sont tout au plus modéré et correspondent aux différentes zones humides botaniques potentiellement présentes, aux bois mixtes et à l'alignement de chêne en limite Ouest, ainsi qu'au caractère d'intérêt communautaire de la végétation amphibie du fossé, qui reste toutefois classique dans le plateau landais.

¹ Rappelons que chaque site a fait l'objet d'investigations environnementales présentées dans une fiche d'analyse et de préconisations incluse dans l'évaluation environnementale du projet de PLU, développée dans le Rapport de Présentation.

Pour la faune, l'ensemble des zones arborées est un habitat de reproduction pour l'avifaune commune.



Un papillon protégé et menacé en France, d'intérêt communautaire, peut se reproduire au sein de l'emprise : le Fadet des laïches. Il s'agit d'un papillon caractéristique des landes humides dominées par la Molinie bleue. Il représente un enjeu fort de conservation.

Les enjeux sont donc essentiellement liés aux zones humides et à la présence du Fadet des laïches. L'emprise initiale du site a donc été largement diminuée afin de réduire les enjeux, mais certains restent présents.

D'un point de vue urbain, le site appartient à un secteur aux marges de l'enveloppe urbaine, marqué par une cohabitation peu maîtrisée entre un tissu d'habitat pavillonnaire et une zone consacrée à l'activité artisanale et économique où la qualité urbaine et architecturale, sans être totalement absente, est fréquemment défectueuse.

Pour cette raison, l'aménagement de cette future zone revêt un enjeu particulier d'image auquel sa localisation même impose un urbanisme qui soigne la « couture » entre deux types d'espaces très dissemblables en traitant plus particulièrement la zone tampon entre les habitations et la future zone d'activité.

L'ensemble des réseaux primaires nécessaires à l'urbanisation (eau potable, assainissement collectif, électricité) est présent.

2. Les grands objectifs du projet

Dans le cadre du réaménagement du centre-bourg, le site du Gendre répond aux objectifs de relocalisation d'activités du centre bourg ayant vocation à déménager.

Le site se trouve en extension de la ZAE existante du Gendre.

Cette extension a pour but d'implanter tout type de construction à vocation spécifiquement économiques (à l'exception des activités industrielles, commerciales).

Cet aménagement doit permettre de créer une desserte viaire pertinente, compte tenu de la configuration du réseau viaire local, depuis l'allée des Chênes et d'intégrer des espaces de stationnement.

L'aménagement pourra être réalisé sous forme d'une seule opération couvrant l'ensemble du secteur, ou de plusieurs opérations d'ensemble successives. La connaissance de la programmation et des conditions de réalisation des accès est une condition préalable aux opérations d'aménagement d'ensemble.

L'implantation et les volumes du bâti projeté devront être prioritairement guidés par la maîtrise de leur impact visuel et le respect des caractéristiques bâties et paysagères du site.

En raison de la proximité du site avec le massif boisé, dans le respect du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies, le périmètre de l'OAP inclut une bande de terrain d'une largeur de 50 mètres,

isolant les constructions du massif forestier et respectant les caractéristiques suivantes :

- Non bâtie et maintenue en état débroussaillé.
- Incluse à l'intérieur de l'emprise foncière du projet.
- Supportant les éléments nécessaires à la défendabilité du site : piste périmétrale, hydrants, etc.
- Aménagée de façon à supprimer le risque de propagation d'un incendie vers la nouvelle urbanisation et à limiter les éclosions de feu.

Cette bande pourra, et en fonction du futur PAC, faire l'objet d'aménagements légers compatibles avec les objectifs de protection contre les risques incendie.

L'ouverture des OAP (Opérations d'Aménagement Programmées) sera conditionnée par les capacités réelles de la STEP (Station d'Épuration des Eaux Usées) et du réseau d'assainissement collectif. En d'autres termes, avant de commencer l'aménagement prévu, il faut s'assurer que les infrastructures de traitement des eaux usées et de collecte des eaux usées sont suffisantes pour gérer l'augmentation de la population ou des activités induites par ces opérations d'aménagement.

Cela vise à éviter les risques de surcharge du système d'assainissement, ce qui pourrait entraîner des problèmes environnementaux ou sanitaires.



Périmètre de l'OAP

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Bandes arborées à créer inconstructibles
- Bande de 50m d'obligation légale de débroussaillage (OLD) pour de prendre en compte le risque feu de forêt
- Fossés et crastes existants à préserver

DEPLACEMENT

- Entrée / sortie à créer
- Voies existantes
- Principe de voirie à créer

PROGRAMMATION BÂTI

- Bâti / Activités commerciales, artisanales etc. à créer

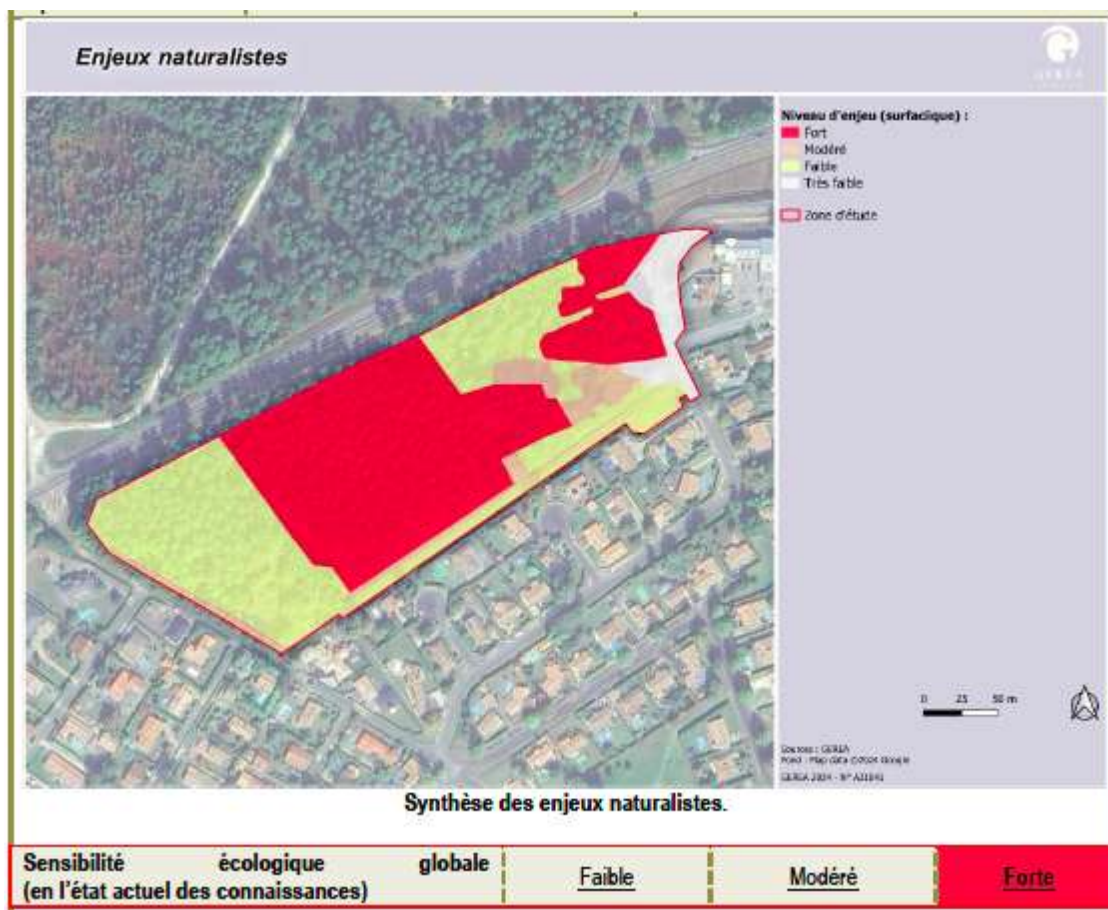
Tènement dont la cession est envisagée



Les surfaces sont données à titre d'information. La surface réelle cédée devra faire l'objet d'un document d'arpentage à réaliser avec le candidat retenu avant signature des actes de cession.

Contexte environnemental

Le rapport de présentation du PLU de la commune (Tome 2 Page 206 et s.) présente l'analyse environnementale diligentée sur le site de projet et qui justifie l'emprise de la zone 1Auy. La synthèse des enjeux est ci-après reproduite, la version complète est consultable sur le site internet de la ville à la page relative au PLU.



Les études réalisées à l'occasion de l'élaboration du PLU sur le secteur ont fait l'objet des commentaires suivant de la part du bureau d'étude environnementale:

Commentaires :

Le site correspond principalement à de vieilles pinèdes en grande partie développées sur des landes fraîches à humides dominées par la Molinie bleue, plante indicatrice de zone humide. Le tiers ouest correspond à un boisement mixte de pins et de chênes au sous-bois assez dénudé et perturbé par l'homme.

Vis-à-vis des habitats présents en tant que tels, les enjeux sont tout au plus modéré et correspondent aux différentes zones humides botaniques présentes, aux bois mixtes et à l'alignement de chêne en limite ouest, ainsi qu'au caractère d'intérêt communautaire de la végétation amphibie du fossé, qui reste toutefois classique dans le plateau landais.

Pour la flore, une espèce végétale protégée en France est présente au niveau de ce même fossé : le Rossolis intermédiaire (*Drosera intermedia*), d'enjeu modéré.

Le site est occupé sur plus de sa moitié par des zones humides, selon le critère pédologique ou celui botanique.

Site n°6 – OAP « Le Gendre, extension de la zone artisanale »
Pour la faune, l'ensemble des zones arborées est un habitat de reproduction pour l'avifaune commune. Le Lézard des murailles, intégralement protégé et inscrit à l'annexe IV de la Directive Habitat-Faune-Flore, est présent sur l'ensemble du site. Il s'agit d'une espèce commune, non menacée, bien répartie en Aquitaine. L'enjeu global reste donc faible. Un papillon protégé et menacé en France, d'intérêt communautaire, se reproduit au sein de l'emprise : le Fadet des laïches. Il s'agit d'un papillon caractéristique des landes humides dominées par la Molinie bleue. Il représente un enjeu fort de conservation. L'Engoulevent d'Europe, espèce inscrite à l'annexe I de la Directive Oiseaux, est susceptible de se reproduire sur l'ensemble du site. Il représente un enjeu faible.
Préconisation (s) : Le fossé à végétation amphibie et les secteurs de molinie sous pinèdes ou non doivent être conservés (espèce protégée, zone humide, ...). Concernant la faune, il est nécessaire de préserver la zone de lande à Molinie bleue, plante hôte du Fadet des laïches. Il faudra également tenir compte des rythmes biologiques des espèces et éviter la période de février à octobre. En phase travaux, en cas d'incidence sur l'habitat potentiel de l'Engoulevent d'Europe des inventaires complémentaires permettant d'affirmer ou d'infirmer sa présence devront être menés. Concernant la zone humide pédologique, éviter au maximum les incidences directes (imperméabilisation) et indirectes (modification du fonctionnement hydrologique).

Ces données sont transmises au candidat à titre d'information préalable de contexte et n'ont pas pour objet ni pour effet :

- de dispenser le lauréat de la présente consultation de mener les diagnostics et demandes d'autorisations environnementales induites par son projet;
- de garantir par la commune à l'égard du lauréat de l'exhaustivité ou de la véracité des études menées.

1.2. Le projet de cession

Le projet consistera donc dans la cession par la ville d'un tènement d'environ 1,8 hectares dont la vocation défini au PLU et et à son OAP dite "Le Gendre Ouest" est l'accueil d'activités économiques. Les activités de type industrielle et commerciale n'étant pas adaptées au secteur, elles ont été écartées par l'OAP du PLU ci-dessus reproduite.

L'organisation du maillage viaire devra respecter les orientations générales d'aménagement du secteur:

- l'accès voiture et autres véhicules motorisés ne pourra se faire que depuis un nouvel accès à créer depuis l'allée des chênes.
- La circulation piétonne depuis l'impasse des Écureuils devra être maintenue.

2. LES CANDIDATS

La présente consultation est ouverte aux promoteurs, aménageurs ou groupements solidaires de promoteurs ou aménageurs en mesure de faire une offre unique et solidaire pour l'acquisition du terrain formant un seul lot.

Dans le cas d'un groupement, les candidats devront préciser les participations respectives des uns et des autres à la réalisation du programme, et désigner un mandataire unique pour assurer le suivi et le respect des engagements pris envers la commune.

Les candidats doivent présenter une offre complète constituée d'un dossier permettant d'apprécier la compétence, les références, la solidité et la motivation du ou des aménageurs ou promoteurs et de leurs équipes de conception.

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

1. Pièces de la candidature à fournir pour les personnes physiques

- Leur identité complète : nom, prénoms, domicile, profession.
- Copie de leur carte nationale d'identité ou de tout autre document officiel en cours de validité avec photographie.
- Domicile élu pour la suite à donner aux présentes, lequel doit nécessairement être fixé en France métropolitaine.

2. Pièces de la candidature à fournir pour les sociétés ou autres personnes morales de droit français

- Nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personne dûment habilitée;
- Statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur et extrait K Bis de moins de 6 mois;
- Une copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur notamment pour la signature de la promesse et de l'acte de vente y compris en cas de groupement;
- Chiffre d'affaires global pour chacune des trois dernières années; en cas de groupement cette information doit être livrée pour chacun de ses membres;
- Savoir-faire et expérience professionnels : présentation d'une liste des opérations auxquelles le candidat, le cas échéant, a concouru au cours des dernières années, en précisant leur nature, leur montant, les moyens mis en œuvre, les destinations des opérations réalisées. En cas de groupement cette information doit être livrée pour chacun de ses membres;
- 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. en cas de groupement cette information doit être livrée pour chacun de ses membres;
- Domicile élu pour la suite à donner aux présentes, lequel doit nécessairement être fixé en France métropolitaine.

3. ORGANISATION DE LA CONSULTATION

1. Consultation du dossier et information des candidats

La base de cette consultation est constituée par le présent document et ses annexes contenant les conditions de vente et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives au terrain.

Toute information complémentaire se rapportant à l'Immeuble ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée par courrier à l'adresse :

Direction Générale des Services Hôtel de Ville

dgs@sainte-helene.fr - 06 23 81 82 38

Les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sous les seules conditions qui sont contenues dans le dossier de consultation.

Tous les frais et dépenses de toutes natures, directs ou indirects, liés à l'étude et à l'élaboration de projets en vue de l'acquisition du terrain que le candidat pourrait avoir à supporter, y compris pour la recherche d'éléments d'information complémentaires à la documentation remise ou à sa vérification, resteront définitivement à sa seule charge, et ce, quelle que soit l'issue de la procédure de consultation.

2. Garantie

Les candidats qui désirent prendre part à la présente consultation doivent obligatoirement disposer au moment du dépôt de l'offre, d'une attestation émanant d'un Notaire ayant compétence en France, certifiant :

- qu'il détient sur un compte ouvert dans ses livres au nom du candidat, une somme équivalente à 10 % du montant de l'offre et qu'il a reçu l'ordre de virer cette somme sur le compte de la commune (dont les coordonnées figurent ci-dessous) dans les quinze jours ouvrés de la réception de la notification adressée par la commune au candidat confirmant l'acceptation de son offre ;
- ou qu'il détient l'original d'une garantie bancaire autonome à première demande définie à l'article 2321 du Code civil, émise au profit de la commune pour l'exécution du versement d'une somme équivalente à 10 % du montant de l'offre, exécutable en France, émanant d'une banque de 1er rang ayant son siège, un établissement principal ou une filiale en France, pour une durée expirant le jour de la signature de l'acte authentique de vente et qu'il a reçu l'ordre d'adresser l'original de cette garantie à la commune dans les quinze jours ouvrés de la réception de la notification adressée par la commune au candidat confirmant l'acceptation de son offre.

Tout candidat dont l'offre aura été acceptée par la commune devra, dans les quinze jours ouvrés de la réception de la notification qui lui sera faite par la commune de l'acceptation de son offre, verser le montant de la garantie fixée forfaitairement à 10 % de son offre au moyen :

- soit de la remise de l'original d'une garantie bancaire autonome à première demande définie à l'article 2321 du Code civil, émise au profit de la commune pour l'exécution du versement d'une somme équivalente à 10 % du montant de l'offre du candidat, exécutable en France, émanant d'une banque de 1er rang ayant son siège, un établissement principal ou une filiale en France, pour une durée expirant le jour de la signature de l'acte authentique de vente.
- soit d'un chèque de banque émanant d'une banque de 1er rang

- ayant son siège, un établissement principal ou une filiale en France ou d'un chèque tiré sur la Banque Postale établi à l'ordre du Trésor Public. Ce chèque est immédiatement encaissé,
- soit d'un virement bancaire (voir RIB ci-Après)

Dans les deux premiers cas, cette garantie est à déposer contre récépissé et sur rendez- vous à :

Direction Générale des Services Hôtel de Ville

dgs@sainte-helene.fr - 06 23 81 82 38

Ce versement ne portera en aucun cas d'intérêt.

Dans tous les cas, les frais engendrés par la constitution de la garantie restent à la charge exclusive du candidat.

En cas de non-respect des modalités et délais de versement de la garantie, la commune pourra se prévaloir de la caducité de l'offre par simple notification au candidat sans condition de délai et sans autre formalisme, ou poursuivre l'exécution du contrat par toute voie de droit.

Pour le candidat retenu, dans les deux derniers cas, le montant de la garantie est imputé sur le prix de vente.

En cas de refus de signature de l'acte de vente par le candidat au plus tard à la date ci- après prévue, la garantie reste acquise, à titre de clause pénale, à la ville de Sainte-Hélène qui pourra se prévaloir de la caducité de l'offre un mois après mise en demeure infructueuse, sans autre formalisme, ou poursuivre l'exécution du contrat par toute voie de droit.

Dans l'hypothèse où la vente ne pourrait être régularisée pour une cause exclusivement imputable à la commune, et notamment en cas de refus ou d'impossibilité de réitération de l'acte authentique de vente du fait de celle-ci, la somme versée au titre de la garantie ou la garantie bancaire autonome constituée par le candidat sera restituée intégralement à ce dernier, sans intérêts ni indemnités complémentaires.

Cette restitution interviendra dans un délai maximum de **trente (30) jours** à compter de la notification écrite adressée par la commune au candidat, constatant la non-réalisation de la vente pour une cause lui étant imputable.

Aucune retenue ni pénalité ne pourra être appliquée au candidat dans ce cas, la garantie ayant pour seule finalité d'assurer la bonne exécution de ses engagements en cas de défaillance de sa part.

4. MODALITES DE LA CONSULTATION

1. Calendrier

La date de limite de réception des offres est fixée le 30 avril 2026 à 12H00.

Date limite de signature de la promesse de vente : Au plus tard, un mois après la notification faite par la commune au candidat retenu, de l'acceptation de l'offre effectuée par ce dernier.

Date limite de signature de l'acte de vente: Au plus tard TROIS mois après la constatation de la réalisation des conditions suspensives visée au point 4.4.3.

2. Transmission des Offres

L'offre doit être rédigée en français et signée par une personne physique habilitée à engager juridiquement et financièrement le candidat indépendamment de sa forme juridique. Les documents justificatifs doivent être joints à l'appui.

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

**« OFFRE D'ACQUISITION DU BIEN IMMOBILIER DE LA COMMUNE DE
SAINTE-HÉLÈNE**

NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE DU COURRIER »

et contenant deux enveloppes cachetées au nom du candidat avec :

- sur la première enveloppe, l'indication « Garantie » : celle-ci devra contenir l'attestation visée au titre 3-2 GARANTIE.
- sur la seconde enveloppe, l'indication « Offre » : celle-ci devra contenir l'ensemble des documents visés dans la présente consultation, et l'offre de prix. Une copie sous format informatique sera jointe par le candidat.

Ces plis doivent être parvenus au plus tard le 30 avril 2026 à 12H00 à l'adresse suivante :

Direction Générale des Services Hôtel de Ville

dgs@sainte-helene.fr - 06 23 81 82 38

Horaires d'ouverture des bureaux :

du lundi au vendredi 9-12h30 / 13h30-17h

Ils sont, soit remis directement contre récépissé, soit transmis par voie postale par tout moyen permettant une arrivée aux date et heure indiquées ci-dessus.

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

Il en est de même en cas d'absence de constitution de garantie ou pour les dossiers incomplets au regard de l'ensemble des documents visés au 2.

3. Délai de validité des offres formulées par le candidat

L'offre est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée jusqu'à la date de signature de la promesse de vente sauf réception, par le candidat, d'une lettre de l'administration communale, envoyée avec accusé de réception, l'informant du rejet de son offre.

4. Le contenu des offres

L'offre devra comprendre nécessairement les données suivantes :

4.1. Données relatives au projet

Les candidats devront remettre une notice de présentation du projet qu'ils entendent mettre en œuvre sur le terrain proposé à la vente. Ils s'attacheront à décrire :

- Le programme proposé tant en termes de forme et tailles de lots que de typologie d'entreprises visées;
- La part du programme que le candidat entend éventuellement lui-même bâtir.
- Les conditions d'insertion du projet dans le site et visant à respecter les enjeux paysagers, architecturaux, de développement durable et d'innovation. La forme de présentation de cette partie du projet est laissée libre aux candidats;
- Les conditions envisagées pour la mise en œuvre opérationnelle du projet en présentant le rôle de chacun des acteurs du groupement éventuel;
- le calendrier prévisionnel du projet et son phasage;

4.2. L'offre de prix

L'offre de prix doit contenir :

- le montant du prix de vente offert exprimé en euro et en valeur nette de tout droit ou taxe.
- les modalités de financement de l'opération et notamment :
 - le montant des fonds propres et des fonds empruntés pour l'acquisition ;
 - le nom et les coordonnées de l'établissement bancaire chargé du financement;
 - le nom et les coordonnées du responsable chargé du dossier de financement au sein de l'établissement

- bancaire ;
- le détail des garanties financières et immobilières mises en place.

4.3. Données Juridiques

1/ L'offre pourra être faite sous condition suspensive de l'obtention de la ou des autorisation(s) d'urbanisme et ou environnementales purgée(s) de tout recours et nécessaires à la réalisation du projet présenté.

2/ Le candidat doit agréer expressément dans son offre les termes du présent cahier des charges.

3/ Le candidat doit expressément manifester dans son offre sa volonté de signer l'acte de vente dans le respect du calendrier fixé par le calendrier de la présente consultation.

4/ Le candidat accepte que son offre puisse être rendue publique aux fins de servir au processus de décision de la commune. Il autorise donc la commune à procéder à l'exploitation sous tout support et toute forme de l'ensemble des éléments la constituant.

La vente sera réalisée sans autre garantie que celles résultant du document de consultation, notamment au regard de la destination et de l'usage dudit bien.

Le candidat supportera les servitudes passives, apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, il profitera de celles actives, le tout dans la mesure où elles existent et résultent de loi ou de conventions.

5. Assurance

L'Acquéreur devra faire assurer le bien en sa qualité de propriétaire à compter de son acquisition.

6. Choix du candidat

La commune choisit librement l'acquéreur en fonction des offres reçues.

La commune se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment ainsi que 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 cette décision.

Les critères prédominants de choix résident dans le prix proposé. Si le critère strictement économique des offres constitue un élément primordial d'appréciation des offres, d'autres paramètres (patrimoniaux et architecturaux, programmatiques, urbanistiques, techniques, juridiques) pourront entrer en ligne de compte dans le choix final de la commune.

La capacité des candidats à respecter leurs engagements est également évaluée.

Elle se donne aussi la possibilité d'instaurer un dialogue entre elle et les candidats afin qu'ils optimisent leurs offres.

Les candidats reconnaissent que la présente consultation n'ouvre aucun droit à indemnisation ni à recours en cas de non-sélection de leur offre.

7. Mode de paiement du prix

Le prix d'acquisition est payé à la signature de l'acte de vente au moyen d'un virement bancaire, après les vérifications d'usage prévues.

A défaut du versement du prix, comme en cas de refus de régulariser l'acte de vente, dans les délais ci-dessus fixée (4.1), les sommes dues porteront intérêts au profit de la commune, au taux légal.

Un mois après mise en demeure infructueuse adressée par la commune au candidat-acquéreur, au domicile élu par ce dernier, par lettre recommandée avec accusé de réception postal, et sans autre formalisme :

- le montant de la garantie visée au titre 3.2 – Garantie » est définitivement acquis à la commune de Sainte-Hélène à titre de clause pénale, sans préjudice des dispositions de l'article 1152 du Code Civil ;
- la commune a la faculté :
 - soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales,
 - soit de faire prononcer la déchéance de la vente. Dans cette hypothèse, la commune retrouve son entière liberté de disposer du bien immobilier.

8. Frais à payer en sus du prix

Le candidat retenu acquitte, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, tous frais et de la contribution de sécurité immobilière (CSI) se rapportant à la vente.

Le candidat fait son affaire personnelle des émoluments tarifés des notaires et des honoraires de ses conseils.

5. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tout litige relatif à la présente consultation ou à la cession, la loi française est applicable. Les juridictions territorialement compétentes seront saisies selon la nature du litige.