

CAHIER DES CHARGES
Applicable à la vente de l'immeuble sis rue Augustin Malroux à
ALBI (Place Sainte Claire)
(version mise à jour le 08/07/2020)

La **Commune d'ALBI** , personne morale de droit public située dans le département du Tarn, dont l'adresse est à ALBI (81000), 16 rue de l'Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 218100048

A dressé le présent cahier des charges, clauses et conditions générales sous lesquelles aura lieu la mise en vente amiable de la parcelle non bâtie dont la désignation suit :

A ALBI (TARN) 81000 4 et 6 rue Augustin Malroux,

Une parcelle non bâtie, destinée à la construction d'un ensemble immobilier, d'une superficie d'environ 461 m2 à détacher du tènement immobilier de plus grande contenance

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	320 P	6 rue Augustin Malroux	00 ha 05 a 02 ca
AE	327	4 rue Augustin Malroux	00 ha 00 a 72 ca

Toute personne qui sera déclarée **ACQUEREUR**, s'obligera par le fait même de son offre qui sera retenue comme étant la meilleure, à l'exécution de toutes les clauses et conditions générales et particulières stipulées au présent cahier des charges, ainsi qu'à toutes pièces annexes et autres actes qui en seront la suite ou la conséquence.

SOMMAIRE

CHAPITRE I - CLAUSES GENERALES

CHAPITRE II - CONDITIONS PARTICULIERES A L'OPERATION ENVISAGEE

PREAMBULE

La Commune d'ALBI est propriétaire du tènement ci-dessus désigné, situé au cœur du centre historique de la ville.

La Ville d'Albi a été retenue en mars 2019 dans le cadre de la consultation « Réinventons nos cœurs de ville » pour le projet de requalification de la Place Sainte Claire, situé au sein du périmètre « Action Cœur de Ville » et du Site Patrimonial Remarquable qui correspond à la zone tampon du périmètre de l'UNESCO.

L'îlot Sainte Claire constitue un espace qu'il convient de traiter dans le cadre de la recomposition du cœur de ville tant au niveau des espaces publics que de la disponibilité foncière résultant de la démolition des années 80.

Le programme « Action Cœur de Ville » est notamment destiné à diversifier et redynamiser l'offre d'habitat en cœur d'agglomération en vue de répondre à des demandes de logements diversifiées en fonction des ménages et de développer l'attractivité par le renforcement des services proposés aux administrés.

La Commune d'ALBI vient de faire l'acquisition de ce tènement immobilier, précédemment utilisé en parking privatif.

Le règlement du Secteur Patrimonial Remarquable (SPR) impose la reconstruction d'un nouveau bâtiment en remplacement des démolitions effectuées.

Ce site est aujourd'hui l'un des rares espaces du Secteur Patrimonial Remarquable (SPR) permettant la réalisation d'un projet de construction neuve.

La Ville d'ALBI entend par conséquent vendre cette unité foncière à un professionnel en vue d'y édifier un ensemble immobilier qui devra présenter les caractéristiques développées ci-après au chapitre II ; en parallèle la collectivité accompagnera et financera la requalification des abords

Le présent cahier a pour objet d'établir les charges, conditions générales et particulières que l'acquéreur de la parcelle ci-dessus désignée s'engage à respecter.

CHAPITRE I - CLAUSES GENERALES

ARTICLE 1 - DENOMINATIONS

Il est précisé ce qui suit pour la commodité de la rédaction du présent cahier des charges

- La **COMMUNE D'ALBI**, propriétaire du bien mis en vente sera ci-après dénommée le «**VENDEUR**» et la personne à laquelle ce bien sera vendu, sera dénommée l'«**ACQUEREUR**», même en cas de pluralité.
- Le bien faisant l'objet du présent cahier des charges sera ci-après dénommé le «**BIEN MIS EN VENTE**» ou « L'IMMEUBLE ».

ARTICLE 2 – MODALITES DE MISE EN VENTE

1°/ La mise en vente du bien concerné sera effectuée avec la publicité et la mise en concurrence.

2°/ Les conditions générales et particulières des ventes sont énoncées aux présentes.

Tout candidat acquéreur aura la faculté de se faire remettre par tout moyen à sa convenance, une copie des présentes, préalablement à la remise des offres dont il sera ci-après parlé, en s'adressant à la Mairie d'ALBI, dont le siège est à ALBI (81000), 16 rue de l'Hôtel de Ville.

3°/ Les candidats acquéreurs devront remettre leur offre d'achat suivant les indications visées dans l'appel à candidature publié dans un journal d'annonces légales.

Le jury chargé d'évaluer les offres présentées sera composé de 5 membres.

L'offre devra contenir en lettre et en chiffre le montant des prix proposés. Pour être retenue, cette offre devra obligatoirement être accompagnée d'une attestation bancaire indiquant soit que l'acquéreur dispose du financement pour le paiement du prix et des frais, soit que rien ne s'oppose à l'obtention d'un ou plusieurs prêts pour réaliser cette opération. A défaut l'offre ne sera pas retenue.

4°/ La Commune, après avoir sélectionné les trois meilleures offres soumises, au regard du projet envisagé et des propositions financières (devant contenir notamment les délais maximums de demande et d'obtention du financement), convoquera les trois candidats retenus devant le jury afin d'exposer en détail le projet soumis

5°/ L'offre retenue sera alors suivie dans les meilleurs délais de la signature d'une promesse de vente qui reprendra ou visera les dispositions du présent cahier des charges et respectera les conditions légales alors en vigueur.

Dans l'hypothèse où une faculté de substitution au profit de toute personne morale serait demandée par l'acquéreur, elle sera possible sous la condition que l'acquéreur demeure garant et répondant solidaire de son substitué pour l'exécution de ses engagements.

Il est toutefois ici précisé que la Commune se réserve la possibilité de refuser les conditions suspensives souhaitées par le candidat acquéreur si elle les considère manifestement exagérées ou inappropriées à l'opération envisagée.

6°/ Dans le cas où, après avoir régularisé un avant-contrat avec le candidat retenu suivant les critères sus énoncés, l'acquisition ne pourrait se réaliser, la Commune se réserve la possibilité de reprendre les négociations avec les candidats non retenus initialement.

ARTICLE 3 - OBLIGATIONS DE DELIVRANCE ET DE GARANTIE

La vente aura lieu avec la garantie de la part du **VENDEUR** du trouble d'éviction.

Le **VENDEUR** s'interdit, jusqu'à la réitération de la vente par acte authentique, tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance du **BIEN MIS EN VENTE**.

Jusqu'à l'entrée en jouissance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** s'engage à maintenir le tènement en son état actuel en n'y apportant aucune modification ni changement de destination.

Il s'interdit de, savoir :

- Conférer des droits réels ou charges quelconques sur le **BIEN MIS EN VENTE**,
- Consentir un bail, prêt à usage, location ou droit d'occupation quelconque (sauf autorisation expresse de l'acquéreur) ;

L'**ACQUEREUR** sera tenu de prendre le **BIEN MIS EN VENTE** et ses dépendances dans l'état où le tout se trouvera au jour de l'entrée en jouissance.

L'**ACQUEREUR** ne pourra exercer aucun recours ni répétition contre le **VENDEUR** à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous l'immeuble et de tous éboulements qui pourraient intervenir, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie, comme aussi sans aucune garantie de la part du **VENDEUR** en ce qui concerne soit l'état de l'immeuble et le **BIEN MIS EN VENTE** et les vices de toute nature, la présence de termites, soit les mitoyennetés, soit enfin la désignation ou la contenance ci-après indiquées, toute erreur dans la désignation et toute différence de contenance en plus ou en moins, s'il en existe, excédât-elle même un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'**ACQUEREUR**.

Le **VENDEUR** déclare qu'à ce jour, aucun sondage ni fouille n'a été effectué sur ce site.

Toutefois, l'existence d'un site archéologique est fort probable et risque d'être révélée à l'occasion de la construction du futur ensemble immobilier.

L'**ACQUEREUR** devra en faire son affaire personnelle.

Il résulte en outre d'un courrier émanant de la Préfecture de la Région Occitanie du 8 janvier 2020, dont une copie est demeurée annexée au présent cahier des charges, que compte tenu du patrimoine remarquable du cœur de ville d'Albi, la DRAC/Service Régional de l'Archéologie (site de Toulouse) devra être saisie au titre de l'archéologie préventive lors de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

La ville d'Albi a d'ores et déjà formulée une demande de mise en œuvre anticipée d'un diagnostic archéologique (article R 523-14 du code du patrimoine) auprès de la DRAC afin d'estimer le potentiel archéologique sur l'emprise dudit projet.

ARTICLE 4 - SERVITUDES

1°) L'**ACQUEREUR** jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives apparentes ou non apparentes, continues ou discontinues, attachées à l'IMMEUBLE, s'il en existe, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques et périls, sans recours contre le **VENDEUR**, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, soit en vertu de titres réguliers et non prescrits, soit en vertu de la loi, comme aussi sans que la présente clause puisse nuire aux droits résultant, en faveur de L'**ACQUEREUR**, des lois et décrets en vigueur.

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance ledit bien n'est grevé actuellement d'aucune servitude autre que celle pouvant résulter de la situation d'urbanisme et autre que celle-ci-après relatée.

Il est précisé qu'aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe THIRIOT, notaire associé à ALBI, le 25 octobre 2019 contenant vente par le DEPARTEMENT DU TARN à la Commune d'ALBI de l'ensemble immobilier cadastré section AE numéros 320 et 327, il a été constitué les servitudes suivantes ci-après littéralement reproduites :

« Constitution d'une servitude de non aedificandi

« Comme condition essentielle du présent acte, l'**ACQUEREUR** constitue, à « titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de non aedificandi sur le fonds « servant ci-après désigné au profit du fonds dominant également ci-après désigné .

« Désignation du fonds servant

« Sur la commune de ALBI (Tarn) 4 et 6 rue Augustin Malroux .

« Figurant au cadastre sous les références suivantes:

« section : numéro : 320, lieudit : 6 RUE AUGUSTIN MALROUX, pour une
 « contenance de : 05a 02ca.
 « section . AE, numéro : 327, lieudit : 4 RUE AUGUSTIN MALROUX, pour
 « une contenance de : 72ca.
 « Totale contenance commune de ALBI : 05a 74ca
 « Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.

« Référence de publication du fonds servant

« Le fonds servant appartient à L'ACQUEREUR par suite de cet acte, dont la
 « publication au Service de la publicité foncière sera requise en même temps
 « que celle de la présente servitude.

« Désignation du fonds dominant

« Sur la commune de ALBI (Tarn) 4 rue Augustin Malroux .Figurant au cadastre sous
 « les références suivantes :

« - section : AE, numéro : 326, lieudit : 4 RUE AUGUSTIN MALROUX, pour une
 « contenance de : 01a 61ca.
 « Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme "FONDS DOMINANT".

« Origine de propriété du fonds dominant

Le fonds dominant appartient au VENDEUR en vertu d'un acte dont des références
 de publication ont été énoncées ci-dessus, et rappelées ci-après :
 Acquisition suivant acte reçu par Maître MALAVAL notaire à ALBI le 6 décembre 1979
 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de ALBI
 le 14 décembre 1979, volume 3280, numéro 11.

« Besoins du fonds dominant

« La présente servitude est consentie pour les besoins suivants:
 « Le propriétaire du fonds servant concède au profit du fonds dominant, qui accepte,
 « et de ses propriétaires successifs, une servitude réelle et perpétuelle de
 « **non aedificandi**.
 « Le propriétaire du fonds servant s'interdit toute construction sur l'emprise de la
 « servitude, celle-ci étant constituée afin de préserver la vue depuis le
 « bâtiment édifié sur la parcelle constituant le fonds dominant.

« Assiette de la servitude

« Cette servitude s'exercera sur l'assiette suivante :
 « L'emprise de cette servitude figure sur le plan de division établi le 4 mars 2019, par
 « Monsieur Lionel GUILLET, géomètre-expert, membre du cabinet GEO SUD
 « OUEST 28 avenue Colonel Teyssier 81000 ALBI visé et approuvé par les
 « parties qui demeurera ci-annexé.
 « Elle est matérialisée dans une zone de pointillées bleus foncés, dont les limites sont
 « figurées par une ligne discontinue sur le plan. Elle est d'une largeur
 « irrégulière de 3 à 4 mètres le long du bâtiment édifié sur le fonds servant.

« Conditions d'exercice de la servitude

« La servitude de non aedificandi, sur la partie de terrain ci-dessus délimitée, aura
 « pour conséquence d'interdire, sur l'ensemble du terrain d'assiette de cette
 « servitude, toute construction s'élevant au-dessus du sol, quelle qu'en soit la
 « destination et la superficie, par le propriétaire du fonds servant, ou par ses
 « futurs ayants droit.
 « Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord
 « entre les propriétaires des deux fonds concernés.

« Absence d'indemnité

« La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par
 « L'ACQUEREUR au profit du VENDEUR.

« Evaluation de la servitude

« Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT EUROS (100,00 €). »

ARTICLE 5 - LIMITATIONS LEGALES AU DROIT DE PROPRIETE

Les limitations au droit de propriété pouvant résulter de tous textes législatifs ou réglementaires, relatifs à l'urbanisme, à l'environnement, à l'intérêt public ou collectif s'imposeront tant au **VENDEUR** qu'à l'**ACQUEREUR** qui devront notamment remplir toutes les obligations en résultant.

ARTICLE 6 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Si le bien est situé dans le champ d'application territorial d'un droit de préemption, l'aliénation donnera ouverture au droit de préemption institué par les articles L211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R213-5 du même Code sera notifiée à la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois, titulaire du droit de préemption.

ARTICLE 7 – DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Un dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, regroupant les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, sera établi par le **VENDEUR**.

En l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'avant contrat, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le **VENDEUR** ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

ARTICLE 8 - PROPRIETE - JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire du **BIEN MIS EN VENTE** à partir du jour de la réitération de la vente par acte authentique, sauf l'effet de l'exercice de tous droits de préemption ou de toute autre condition particulière stipulée au présent cahier des charges.

Il en aura la jouissance à partir du jour de la réitération de la vente par acte authentique, par la prise de possession réelle. Le bien mis en vente est actuellement libre de toute location ou occupation.

ARTICLE 9 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES - ABONNEMENTS

L'**ACQUEREUR** supportera à partir du jour où la vente sera réitérée par acte authentique, toutes les charges, contributions et réparations.

Les taxes foncières et taxes assimilées seront partagées entre **VENDEUR** et **ACQUEREUR** prorata temporis.

ARTICLE 10 - REGLEMENTATION DES CHANGES

L'**ACQUEREUR** devra se conformer à la réglementation française des changes en vigueur au jour de la signature de l'acte et produire, le cas échéant, les autorisations et justifications nécessaires quant à la provenance des fonds affectés au paiement du prix et des frais d'acte de vente.

ARTICLE 11 - FRAIS

L'**ACQUEREUR** supportera les frais de la vente les droits, taxes, frais, émoluments et honoraires qui seront la suite et la conséquence de la vente.

ARTICLE 12 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la vente et de ses suites, il sera fait élection de domicile en l'étude du NOTAIRE chargé de la régularisation de l'acte authentique de vente.

CHAPITRE II - CONDITIONS PARTICULIERES A L'OPERATION ENVISAGEE

Les conditions particulières auxquelles est soumise la vente de l'ensemble immobilier s'imposent à l'ACQUEREUR.

LES BIENS A VENDRE

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU BIEN MIS EN VENTE

A ALBI (TARN) 81000 4 et 6 rue Augustin Malroux,

Une parcelle non bâtie, destinée à la construction d'un ensemble immobilier, d'une superficie d'environ 461 m2 à détacher du tènement immobilier de plus grande contenance

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	320 P	6 rue Augustin Malroux	00 ha 05 a 02 ca
AE	327	4 rue Augustin Malroux	00 ha 00a 72 ca

Plan cadastral : Un extrait du plan cadastral est demeuré joint au présent cahier des charges.

Tel et ainsi que l'objet des présentes 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.

Il est expressément indiqué que la vente portera obligatoirement sur l'entière parcelle sans division possible.

ARTICLE 14 – ORIGINE DE PROPRIETE

L'ensemble immobilier appartient à la Commune d'ALBI par suite de l'acquisition qu'elle en a faite du DEPARTEMENT DU TARN, suivant acte reçu par Maître Philippe THIRIOT, notaire associé à ALBI, le 25 octobre 2019.

L'origine de propriété antérieure contenue dans l'acte ci-dessus visé, est ci-après littéralement rapportée :

« ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent au département du TARN, VENDEUR aux présentes, par suite des faits et actes suivants :

I- S'agissant des parcelles AE 242, 238 et 239

Par suite de l'acquisition faite, avec divers bâtiments depuis lors détruits, suivant acte reçu par Maître MALAVAL notaire à ALBI le 6 décembre 1979, de :

1/ Madame Jehanne Marie Joséphe Louise ALBERT, née à NANTES le 25 mai 1920.

2/ Madame Odette BARONNET-FRUGES, née à BORDEAUX le 24 octobre 1913.

3/ Madame Marie Christine Andrée MONTEL, née à PARIS XVI le 20 février 1949.

4/ Monsieur Jean Pierre Léonce Henri MONTEL né à ALBI le 22 aout 1950.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de SIX CENT MILLE FRANCS (600.000,00 FRF).

Le VENDEUR déclare que cette somme a été stipulée payable dès la publication de l'acte au bureau des hypothèques, et que le prix a été intégralement payé depuis.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de ALBI le 14 décembre 1979, volume 3280, numéro 11.

II- S'agissant de la parcelle AE 240

Par suite de l'acquisition faite, avec divers bâtiments depuis lors détruits, suivant acte reçu par Monsieur le Préfet du Tarn le 22 novembre 1979, de :

Madame Orancie Léocadie Adelaïde CASTEL, née à LESCURE D'ALBIGEOIS le 22 aout 1905.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de QUATRE VINGT DIX MILLE FRANCS (90.000,00 FRF),

Le VENDEUR déclare que cette somme a été stipulée payable dès la publication de l'acte au bureau des hypothèques, et que le prix a été intégralement payé depuis.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de ALBI le 29 novembre 1979, volume 3271, numéro 11.

III - S'agissant de la parcelle AE 241

Par suite de l'acquisition faite, avec divers bâtiments depuis lors détruits, suivant acte reçu par Monsieur le Préfet du Tarn le 31 janvier 1983, de .

Monsieur Roger Marceau COSTE né à ALBI le 30 octobre 1919.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de QUATRE CENT MILLE FRANCS (400 000,00 FR).

Le VENDEUR déclare que cette somme a été stipulée payable dès la publication de l'acte au bureau des hypothèques, et que le prix a été intégralement payé depuis.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de ALBI le 3 février 1983, volume 3752, numéro 9.

IV - S'agissant de la parcelle AE 247

Par suite de l'acquisition faite, avec divers bâtiments depuis lors détruits, suivant acte reçu par Maître BRUNET notaire à ALBI le 14 décembre 1979, de .

Monsieur René Henri Franck BONAL, et Madame Madeleine Marie Justine CASSAN, son épouse, nés savoir : Monsieur à SAINT-AFFRIQUE le 30 aout 1908, Madame à ALBI le 19 juillet 1910.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (150 000,00 FR).

Le VENDEUR déclare que cette somme a été stipulée payable dès la publication de l'acte au bureau des hypothèques, et que le prix a été intégralement payé depuis.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de ALBI le 19 décembre 1979, volume 3281, numéro 34.

V - S'agissant de la parcelle AE 248

Par suite de l'acquisition faite, avec divers bâtiments depuis lors détruits, suivant acte reçu par Maître MALAVAL notaire à ALBI le 11 décembre 1979, de :

- 1/ Madame Augustine Marie COUJATY, née à CARMAUX le 3 juillet 1900.
- 2/ Monsieur Jean Bernard ANGLES né à CARMAUX le 29 novembre 1930.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de CENT DIX MILLE FRANCS (110.000,00 FRF).

Le VENDEUR déclare que cette somme a été stipulée payable dès la publication de l'acte au bureau des hypothèques, et que le prix a été intégralement payé depuis.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de ALBI le 14 décembre 1979, volume 3280, numéro 12.

<p>ARTICLE 15 – CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER</p>

L'ensemble immobilier à édifier sur la parcelle ci-dessus désignée, devra présenter les caractéristiques suivantes :

- créer un bâtiment devant offrir des logements qualitatifs ciblant en particulier les familles afin de maintenir un centre ville vivant et attractif,

- fournir à la Ville, en rez-de-chaussée, un espace de l'ordre de 200 m² permettant d'accueillir, après aménagement intérieur, une structure visant à renforcer l'attractivité du cœur de ville et contribuant à sa dynamique au travers d'un service à destination des familles et/ ou des usagers. Le surplus sera affecté par le promoteur à la création soit de logements, soit de stationnements. Précision étant ici faite que l'aménageur du projet devra porter une attention particulière à la réalisation d'une isolation acoustique renforcée garantissant la tranquillité desdits locaux.

- Aux premier, deuxième et troisième étages, des locaux destinés à l'habitation, et ce, afin de maintenir un centre-ville vivant et attractif.

- Il sera demandé à l'ACQUEREUR de prévoir a minima une place de parking par logement.

En outre, il résulte d'un courrier de la Préfecture de la région Occitanie – Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine – adressé au service de l'urbanisme de la Mairie d'ALBI, en date du 8 janvier 2020, que l'ensemble immobilier à édifier devra être l'occasion de promouvoir une architecture contemporaine mais inspirée du vocabulaire architectural local dans le Site Patrimonial Remarquable et mettant en œuvre des matériaux de construction emblématiques tels que la brique de terre cuite.

Une copie de ce courrier est demeurée annexée au présent cahier des charges.

Il résulte de ce courrier que la construction devra notamment respecter les points suivants :

- La volumétrie des combles de toiture doit permettre un raccordement aux toits des deux immeubles mitoyens du n°4 rue Augustine Malroux et du n°1 rue de Rhonel. Le niveau de l'égout du projet devra notamment se raccorder aux niveaux des deux immeubles, sans les dépasser ;

- Sur la place Sainte Claire, la façade du projet devra participer à la requalification de cet espace public important qui fera l'objet par la suite d'un projet de réaménagement par la collectivité ;

- L'angle des façades des rues Augustin Malroux et du Petit Four sera traité en pan coupé d'aspect similaire à l'angle faisant face ;
- La toiture sera couverte en tuile canal traditionnelle de tonalité rouge vieillie harmonisée au paysage des toitures du site ;
- Les débords de toit sur les rues Augustin Malroux et du Petit Four seront harmonisés aux débords des immeubles faisant face : corniche moulurée d'aspect similaire.
- L'utilisation partielle de la brique foraine sera prévue sur des éléments de modénature en parement et rappelant l'architecture du centre ancien ;
- La lisibilité des différents niveaux devra s'inscrire dans la modénature des façades ;
- Un équilibre des pleins et des vides en façade ainsi que la proportion des ouvertures devront être étudiés pour une intégration harmonieuse aux façades voisines ;
- Les menuiseries et serrureries seront de qualité et en rapport avec l'architecture du centre ville : bois et/ou métal. Différentes solutions de dessins de menuiseries devront être proposés. Les volets roulants sont proscrits.
- D'une manière générale, une qualité d'exécution sera exigée sur les détails des ouvrages.

ARTICLE 16 –COMPOSITION ET DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

En raison de la politique locale dans laquelle la cession s'inscrit, l'ACQUEREUR s'oblige à affecter ledit ensemble immobilier de la manière suivante :

1°) Le rez de chaussée de l'ensemble immobilier devra obligatoirement accueillir une structure de service qui occupera une surface d'environ 200 m².

Cette structure ne sera pas exclusivement réservée à l'usage des occupants de l'immeuble.

La Commune souhaitant mettre en place un nouveau service via une structure d'intérêt collectif à destination des familles et/ou des administrés une fois les travaux de l'ensemble immobilier achevés, l'**ACQUEREUR** devra par conséquent s'engager dans l'acte de vente de l'immeuble, à céder à la Commune d'ALBI ce local, ainsi que la cour qui résultera de l'adaptation du bâti aux règles d'urbanisme et à la zone de non aedificandi. Cette assiette foncière sera d'un minimum de 50 m² afin de permettre de réaliser un espace extérieur privaté.

Le plateau livrable devra comprendre les éléments techniques suivants :

- Plancher haut traité en matériaux acoustiques
- Menuiseries : fenêtres, baies vitrées, porte(s) de service posées
- Réseaux divers (électricité, eau, téléphone, évacuations, etc.) positionnés avec des attentes permettant l'aménagement et le raccordement des futurs locaux
- Fourniture et pose des différents compteurs nécessaires à l'alimentation du plateau

En contrepartie, la Commune devra s'engager à respecter la réglementation ainsi que les normes applicables au type d'activité exercée dans ledit local.

Les travaux que la Commune devra effectuer pour aménager ce local ne devront pas contrevenir aux dispositions contenues dans la notice descriptive de l'ensemble immobilier que l'**ACQUEREUR** aura établi et ce, afin notamment de ne pas remettre en cause la couverture des assurances constructions souscrites par l'**ACQUEREUR** pour cette opération immobilière.

2°) Les locaux situés en R+1 R+2 et R+3 de l'ensemble immobilier, seront exclusivement à usage d'habitation, à l'exclusion de toute autre activité.

Les futurs lots de copropriété étant destinés au logement de familles :

- 70% des logements de l'ensemble immobilier devront être des appartements de type 3 ou +.
- Concernant le surplus des logements, aucune contrainte de superficie ou de nombre de pièces minimum.

3°) Un parking pourra être construit en sous-sol de l'ensemble immobilier.

ARTICLE 17 – ENGAGEMENT RELATIF AU PERMIS DE CONSTRUIRE

L'**ACQUEREUR** dont le projet aura été retenu aux termes de la procédure prévue à cet effet à l'article 2 du présent cahier des charges, devra déposer dans un délai de CINQ MOIS maximum à compter de la régularisation de l'avant-contrat la demande de permis de construire.

Le permis de construire devra être délivré dans un délai maximum de NEUF MOIS suivant le dépôt de la demande de permis de construire en mairie.

Dans l'hypothèse où l'**ACQUEREUR** ne déposerait pas la demande de permis de construire dans le délai sus indiqué, il serait déchu de plein droit du bénéfice de la promesse et la Commune retrouverait la libre disposition du BIEN MIS EN VENTE.

Elle pourra ainsi soumettre à nouvelle candidature selon la procédure ci-dessus prévue à cet effet.

Dans l'hypothèse où le dossier de demande de permis de construire serait déposé par l'**ACQUEREUR** dans les délais prévus ci-dessus mais ne respecterait pas les conditions du présent cahier des charges, sans toutefois contrevenir aux règles d'urbanisme en vigueur, le **VENDEUR** aura la possibilité de refuser la régularisation de l'acte authentique de vente.

Le **VENDEUR** devra alors justifier de son refus de régulariser l'acte authentique au vu de la demande de permis ainsi déposée, en indiquant à l'**ACQUEREUR** les contraventions contenues dans la demande de permis de construire aux conditions particulières du présent cahier des charges.

L'**ACQUEREUR**, s'il souhaite poursuivre l'opération, devra alors modifier la demande précédemment déposée afin de la mettre en conformité avec les conditions particulières contenues dans le présent cahier des charges.

Il disposera d'un délai d'UN mois pour procéder à la nouvelle demande ; le permis devant être délivré dans un délai de SIX mois suite à ce nouveau dépôt.

INDEMNITÉ D'IMMOBILISATION

Les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à une somme correspondant à dix pour cent du prix de vente (TTC).

Le versement de l'indemnité d'immobilisation due au **PROMETTANT** par le **BENEFICIAIRE** au cas de non réalisation sera garanti par la remise au plus tard dans le délai de 45 jours à compter de la date limite de dépôt de demande de permis de construire entre les mains du Notaire soussigné pour le compte du **PROMETTANT**, d'un engagement de caution d'un établissement financier à concurrence d'une somme correspondant à dix pour cent du prix de vente (TTC) ; cet établissement financier devant s'engager par cette caution, en renonçant aux bénéfices de division et de discussion, à verser à chacun des promettants la quote-part de l'indemnité lui revenant au cas de défaillance du **BENEFICIAIRE** ladite somme à valoir sur l'indemnité d'immobilisation.

L'engagement de caution devra pouvoir être mis en jeu jusqu'à la date de la signature de l'acte authentique.

Dans l'hypothèse où le BENEFCIAIRE se trouverait dans l'impossibilité d'obtenir ladite caution dans le délai imparti, il aura la faculté d'effectuer à la comptabilité du Notaire soussigné, dans le même délai, le versement d'une somme correspondant au montant de l'indemnité.

Pour la mise en jeu de la caution et donc du versement de l'indemnité d'immobilisation, il y a lieu d'envisager les hypothèses suivantes :

a) Si la vente se réalise, aucune indemnité ne sera due, la caution sera restituée par le PROMETTANT au BENEFCIAIRE.

Si le BENEFCIAIRE a versé une somme au titre de l'indemnité d'immobilisation en lieu et place de la caution, cette somme sera imputée sur le prix de vente.

b) Aucune indemnité ne sera due et la caution sera restituée au BENEFCIAIRE dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une des conditions suspensives.

Si le BENEFCIAIRE a versé une somme au titre de l'indemnité d'immobilisation en lieu et place de la caution, cette somme lui sera restituée

c) L'indemnité sera due et devra être versée au PROMETTANT, et lui restera acquise à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le BENEFCIAIRE ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées ou réputées réalisées.

NANTISSEMENT DU VERSEMENT EVENTUEL - SEQUESTRE

Dans l'hypothèse où le BENEFCIAIRE serait amené à verser l'indemnité d'immobilisation, cette somme sera expressément affectée en nantissement par le PROMETTANT à la sûreté de sa restitution éventuelle au BENEFCIAIRE.

Pour assurer l'effet de cette sûreté, la somme nantie sera versée entre les mains du caissier de l'étude, constitué séquestre de la somme

ARTICLE 18 – MODALITES DE FIXATION DU PRIX DE VENTE

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix proposé par le candidat retenu suite à la procédure de publicité et de mise en concurrence préalable à l'attention des opérateurs susceptibles d'être intéressés par un projet de construction de logements, au regard du présent cahier des charges spécifique.

Pour ce qui concerne le plateau qui sera rétrocédé à la Commune (cf. article 15, paragraphe 2), ce dernier devra faire l'objet d'une promesse de vente au bénéfice de la ville.

ARTICLE 19– MODALITES DE FINANCEMENT de l'OPERATION D'ACQUISITION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Il est ici précisé que **L'ACQUEREUR** aura la possibilité de recourir, pour le paiement du prix de son acquisition et du financement du coût des travaux, à un ou plusieurs prêts.

En conséquence si l'**ACQUÉREUR** a recours à un emprunt, l'avant contrat sera soumis en faveur de l'**ACQUEREUR** et dans son intérêt exclusif, à la condition suspensive de l'obtention d'un crédit lui permettant de financer l'opération immobilière envisagée.

I - Obligations de L'ACQUEREUR vis à vis du crédit sollicité :

Il s'obligera à faire toutes les démarches nécessaires à l'obtention du prêt, à déposer le dossier complet nécessaire à l'instruction de sa demande et à en justifier au **VENDEUR** dans un délai convenu entre les parties avant la régularisation de l'avant-contrat.

A défaut d'avoir apporté la justification dans le délai imparti le **VENDEUR** aura la faculté de demander à l'**ACQUEREUR** par lettre recommandée avec accusé de réception de lui justifier du dépôt du dossier de prêt.

Dans le cas où l'**ACQUEREUR** n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de 15 jours de l'accusé de réception, il serait considéré comme ayant renoncé purement et simplement au bénéfice de la condition suspensive.

L'ACQUEREUR devra informer, sans retard, le **VENDEUR** de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive.

II - Réalisation de la condition suspensive :

Le prêt sera réputé obtenu au sens des articles L 312-1 à L 312-36 du code de la consommation et la condition suspensive sera réalisée dès la remise par la banque à l'**ACQUEREUR** de l'accord écrit du crédit aux conditions principales énoncées dans l'avant contrat.

La réception de cette offre devra intervenir au plus tard dans un délai de TROIS mois à compter de la signature de l'avant-contrat.

L'obtention ou la non-obtention du prêt devra être notifiée par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** par lettre recommandée avec avis de réception adressée dans les huit jours suivants l'expiration du délai ci-dessus.

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le **VENDEUR** aura la faculté de mettre l'**ACQUEREUR** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que l'**ACQUEREUR** n'ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et l'avant contrat sera donc caduque de plein droit, sans autre formalité.

Il sera convenu à l'avant contrat de vente que la condition suspensive de l'obtention d'un prêt est stipulée dans le seul intérêt de l'**ACQUEREUR** qui pourra renoncer à son bénéfice et notifier à tout moment au **VENDEUR** qu'il dispose de sommes nécessaires pour le financement de l'opération.

Le tout devant être prélevé sur le prix de vente.

ARTICLE 20 - MONTANT DES FRAIS

L'**ACQUEREUR** supportera tous les droits, taxes, émoluments, de l'acte de vente et de ses suites.