

# VILLE DE BASSE-TERRE



**MAISON LIENSOL – 03 RUE DE LA REPUBLIQUE  
97100 BASSE-TERRE**

**CAHIER DES CHARGES  
VENTE PAR ADJUDICATION AMIABLE**

## **ARTICLE 1<sup>ER</sup> – PREAMBULE**

---

Par délibération du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2023, il a notamment été décidé de la mise en vente d'un immeuble dit « maison LIENSOL », dont l'adresse postale est : 3 place des esclaves, 97120 BASSE-TERRE.

Cet immeuble ne présente plus d'intérêt pour un projet ou un équipement communal.

Il a été décidé de le mettre en vente au secteur privé, après publicité et mise en concurrence préalable. Le présent document fixe les modalités de la consultation et les conditions particulières de la vente.

## **ARTICLE 2 – DESIGNATION DU BIEN IMMEUBLE**

---

### 2.1 – Localisation

L'immeuble dénommé « Maison LIENSOL », 3 place des esclaves, 97120 BASSE-TERRE. Sa parcelle d'assiette foncière est cadastrée section AM 443.

### 2.2 – Composition

L'immeuble mis en vente comprend :

- une superficie de 335 m<sup>2</sup>
- comprenant 2 niveaux
- 1 rez-de-chaussée servant de local commercial.
- 1 étage
- des combles aménageables

### **Plan de situation**



**Plan cadastral**



**Photos**



## État d'occupation

Libre de toute occupation.

## 2-3 Historique

Cette maison a été construite au cours du 4<sup>ième</sup> quart du 18<sup>e</sup> siècle par le négociant Dominique Olivier, sur la place aux Herbes, zone aujourd'hui encore très commerçante. Dominique Olivier était propriétaire de plusieurs terrains et maisons dans le quartier.

En 1807, la propriété se compose de deux corps de logis reliés par deux ailes autour d'une courette. La maison principale, à étage, en maçonnerie, couverte en tuiles, est divisée en deux appartements.

Au rez-de-chaussée se trouvent deux boutiques qui communiquent avec la galerie fermée. Deux escaliers mènent au premier où se trouvent des salles de billard. L'aile en retour d'équerre, longeant la rue du Galisbé (Léonard), est occupée par des chambres. Ouvrant aussi sur la courette intérieure, le second bâtiment abrite une boulangerie avec un four. A l'origine, les bâtiments étaient couverts en tuiles et en essentes, puis uniquement en essentes. Celles-ci ont été remplacées par des tôles.

Une galerie en bois a été ajoutée sur la façade antérieure au cours du 19<sup>e</sup> siècle. Vers 1950, des travaux ont eu lieu : remplacement de la galerie en bois par une en béton, construction d'une terrasse en béton sur le corps arrière et d'une cheminée hors-oeuvre pour remplacer la cheminée du fournil du 18<sup>e</sup> siècle de section carrée, toujours en place, construction d'un escalier extérieur en béton. Cette maison est aujourd'hui en mauvais état : le corps arrière a été en partie détruit par un incendie. Cette maison a été inscrite au titre des monuments historiques en 2002.

## Raisons de la mise en vente :

Cet immeuble ne présente plus d'intérêt pour un projet ou un équipement municipal.

## **ARTICLE 3 – URBANISME**

---

Plan Local d'Urbanisme: zone UAa (zone urbaine cœur du centre ancien)  
PLU rendu exécutoire le 10 mai 2017

## **ARTICLE 4 – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS**

---

La Ville de BASSE-TERRE a fait procéder à l'établissement d'un dossier de diagnostics techniques qui pourra être remis à tout candidat acquéreur sur demande lors des visites.

Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, le dossier de diagnostics techniques sera annexé à la promesse de vente.

## **ARTICLE 5 – MISE A PRIX**

---

La mise à prix est de **107 844 euros** (cent sept mille huit cent quarante-quatre euros) (prix des Domaines).

## ARTICLE 6 – PRESENTATION DES OFFRES

---

Les candidats à l'acquisition du bien transmettront leur offre, rédigée en français, signée par une personne physique habilitée à engager juridiquement et financièrement le candidat quelle que soit sa forme juridique en joignant les documents justificatifs décrits infra.

### **6.1 – Forme de l'offre**

La réception des offres, contre récépissé, s'effectuera auprès du service « Direction des Infrastructures et du Développement Durable du Territoire - DIDDT » de la Ville de Basse-Terre, de 8h à 12h et de 14h à 17h, la date limite étant fixée au **LUNDI 25 MARS 2024** avant douze (**12h00**) (libeller l'adresse comme indiqué ci-dessous).

Le pli pourra également être transmis par voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception avant le **LUNDI 25 MARS 2024** en libellant l'adresse comme indiqué ci-dessous :

Monsieur le Maire  
de la ville de BASSE-TERRE  
Service « Direction des Infrastructures et du Développement Durable du Territoire - DIDDT  
HOTEL DE VILLE  
Cours NOLIVOS  
97100 BASSE-TERRE

*Dossier de candidature*  
*Vente par la Ville de BASSE-TERRE*  
*Maison LIENSOL*  
**NE PAS OUVRIR CE PLI**

Les dossiers seront acheminés sous la seule responsabilité des candidats.

La Ville de BASSE-TERRE ne pourra en aucune manière être tenue pour responsable du dépassement du délai de remise des candidatures. Les frais de transport seront à la charge des candidats.

L'envoi des dossiers de candidature par seul courrier électronique est exclu et ne pourra faire l'objet d'un récépissé de dépôt.

Il est ici acté que toute offre remise en dehors du délai fixé ci-dessus sera considérée comme nulle et ne sera pas étudiée.

### **6.2 – Contenu du dossier d'offre**

L'offre d'achat comprendra les données suivantes :

#### **6.2.1 – Informations juridiques sur le candidat**

Le candidat doit présenter une offre ferme et définitive d'acquérir le bien, à son profit, dans sa totalité.

Le candidat doit accepter expressément les termes du présent cahier des charges.

Les candidats doivent mentionner les noms, qualité et coordonnées de leurs partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, avocats...).

Le candidat doit produire les éléments d'information suivants sur sa qualité et capacité juridique:

**- Pour une personne physique :**

Nom, prénoms, date et lieu de naissance, adresse de la résidence principale, coordonnées téléphoniques, adresse mail, nationalité, profession.

**- Pour une personne morale (société, association, autre) :**

Dénomination, capital social, siège social, coordonnées, et autres informations précisées ci-après :

- nom du (ou des) dirigeant, du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des) personne dûment habilitée, - statuts à jour,
- extrait, de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent, ou auprès de la préfecture du siège social pour une association,
- une copie 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 l'acte de vente,
- surface financière : chiffre d'affaires global HT pour chacune des trois dernières années ; éventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur de l'immobilier,
- 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,
  - qu'il n'a fait l'objet, au cours des cinq dernières années, d'aucune condamnation civile inscrite au bulletin n°2 du casier judiciaire pour les infractions visées aux articles L.3249, L.324-10, L.341-6, L.125-1 et L.125-3 du Code du Travail (ou les règles équivalentes pour les candidats non établis en France),
  - et, pour les personnes assujetties à l'obligation définie à l'article L.323-1 du Code du Travail, qu'il a souscrit, au cours de l'année précédant celle au cours de laquelle a eu lieu le lancement de la consultation, la déclaration visée à l'article L.323-8-5 du même Code ou, s'il en est redevable, qu'il a versé la contribution visée à l'article L.323-8-2 dudit Code.

**- Pour les candidats étrangers :**

- documents équivalents à ceux décrits ci-dessus ;
- dans le cas d'une société : un avis juridique (Légal Opinion), en français, attestant que le signataire de l'offre ferme dispose des pouvoirs lui permettant d'engager valablement la société étrangère (un avis juridique non satisfaisant peut motiver l'irrecevabilité de l'offre ferme).

L'absence ou l'irrégularité des pièces à fournir pourra constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre.

**6.2.3 – Conditions liées à l'offre**

Le candidat doit mentionner explicitement et précisément les éventuelles conditions suspensives et/ou résolutoires auxquelles il entend subordonner la conclusion de la vente, notamment et à titre d'exemple :

- s'il entend financer tout ou partie de son acquisition par un prêt. Le candidat devra alors préciser :
- les références de l'établissement prêteur envisagé,
  - le montant et la durée du ou des prêts envisagés,
  - le taux d'intérêt maximum attendu,
  - le délai dans lequel il s'oblige à déposer sa ou ses demandes de prêt.
  - le montant des fonds propres - les accords déjà obtenus.

#### 6.2.4 – Informations financières

L'offre d'achat doit être exprimée en euros et en prix net pour le vendeur, le candidat faisant son affaire personnelle des frais et émoluments de l'acte notarié, des taxes et droits divers et des éventuels honoraires de ses conseils.

#### 6.3 – Délai de validité des offres

L'offre de contracter est envoyée à la Ville de Basse-Terre par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée après la réception de l'offre par la Ville de BASSE-TERRE.

**Durée de validité : six (06) mois.**

### **ARTICLE 7 – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE**

---

- Les offres et, le cas échéant, le rapport d'analyse des services seront examinés par une commission interne à la Ville de Basse-Terre qui émettra un avis.

Si elle le juge nécessaire, la Commission demandera toutes les précisions complémentaires pour apprécier les offres remises. La Commission pourra notamment, le cas échéant, organiser avec les candidats une réunion de présentation et de concertation et/ou procéder à une ou plusieurs auditions.

Une seconde réunion sera éventuellement organisée si les dossiers ouverts en première session nécessitent une analyse technique particulière.

- Le Conseil Municipal choisira ensuite librement l'acquéreur, étant précisé que la collectivité devra délibérer au vu de l'évaluation de France Domaine, conformément aux dispositions de l'article L.1311-9 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Il est ici rappelé que la délibération deviendra exécutoire après transmission en Préfecture de la Guadeloupe au titre du contrôle de légalité, et sera définitive en l'absence de recours à l'expiration du délai de deux mois.

Le candidat acquéreur dont l'offre d'acquisition aura été acceptée par le Conseil Municipal s'oblige à signer une promesse synallagmatique d'achat en la forme notariée dans un délai maximum de 3 mois à compter de la notification de la décision de la Ville de Basse-Terre et verser une indemnité d'immobilisation fixée à 5 % du montant de l'offre retenue qui sera mise en séquestre auprès du notaire chargé par l'acquéreur et à ses frais exclusifs d'établir ladite promesse.

La signature définitive de l'acte notarié devra intervenir, au plus tard, dans un délai de 4 mois à compter de la signature de la promesse de vente.

En cas de condition suspensive portant sur l'obtention d'un prêt pour financer l'acquisition, dès lors que celui-ci serait refusé à l'acquéreur, la promesse de vente sera réputée caduque.

Aucune substitution ne sera autorisée pour la signature de l'avant-contrat puis de l'acte définitif, sauf si le candidat initialement retenu conserve financièrement et juridiquement le contrôle de l'acquéreur substitué.

Pour le cas où l'une de ces conditions suspensives ne serait pas réalisée, la Ville de Basse-Terre sera déliée de tout engagement envers le candidat : il donnera pour instruction au notaire de restituer le séquestre versé lors de la signature de la promesse de vente et il pourra être proposé au Conseil Municipal de retenir le candidat le mieux-disant suivant.

## **ARTICLE 8 – INTERRUPTION DE LA PROCÉDURE DE VENTE / PROROGATION DES DÉLAIS DE LA PROCÉDURE**

---

La Ville de BASSE-TERRE se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment, de ne pas donner suite aux offres reçues ou de renoncer à la vente, sans que les candidats puissent se prévaloir d'un quelconque préjudice.

La Ville de BASSE-TERRE pourra également décider de proroger les délais prévus pour les visites et la remise des offres. Les personnes ayant visité et déclaré leur identité et adresse se verront alors informées par lettre simple ou courriel.

La Ville de BASSE-TERRE se réserve la possibilité de demander à entendre les candidats sur tout sujet qu'il jugerait utile.

## **ARTICLE 9 - MODE DE PAIEMENT DU PRIX ET DES FRAIS**

---

Le paiement du prix d'acquisition doit être effectué comptant, en totalité, le jour de la signature de l'acte authentique de vente par virement bancaire du notaire en charge de la rédaction de l'acte de vente.

La garantie éventuelle par caution bancaire, annexée à l'offre, sera restituée à l'acquéreur le jour de la signature de l'acte authentique de vente. A défaut du versement du prix, comme en cas de refus de réaliser l'acte de vente, les sommes dues porteront intérêt au profit du Trésor, au taux légal en vigueur.

A défaut de paiement du prix ou d'exécution des autres charges et conditions de la vente, la Ville de BASSE-TERRE a 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 dispositions des articles L.3211-12 du code général de la propriété des personnes publiques. Dans cette hypothèse, la Ville de Basse-Terre retrouve sa liberté et le montant du cautionnement de garantie lui est définitivement acquis.

Le candidat retenu acquitte, au moment de la signature de l'acte de transfert de propriété, toutes les taxes ainsi que tous frais et contribution de sécurité immobilière se rapportant à la vente.

Il fait son affaire personnelle des émoluments éventuels du notaire et des honoraires de ses conseils.

## **ARTICLE 10 – RENSEIGNEMENTS / INTERLOCUTEURS / VISITES**

---

Toute information complémentaire se rapportant à l'immeuble ou aux modalités de présentation des candidatures peut être demandée à :

Service : Direction des Infrastructures et du Développement Durable du Territoire – DIDDT  
Téléphone : 0590 80 56 10 / Courriel : [servicemarches@ville-basseterre.fr](mailto:servicemarches@ville-basseterre.fr)

Pour les visites, Monsieur TURLOTIN, chef du service gestion du patrimoine  
Tél. : 05.90.81.93.07 / Courriel : [c.turlotin@ville-basseterre.fr](mailto:c.turlotin@ville-basseterre.fr)



Le Service des marchés se réserve néanmoins la faculté de ne pas répondre à une question susceptible de porter atteinte à l'égalité entre les candidats, ou de communiquer la question et la réponse apportée à tous les candidats qui se seront déclarés.

**Les visites seront organisées exclusivement sur rendez-vous et pourront être collectives. Les candidats désirant visiter l'immeuble doivent en faire la demande auprès du service gestion du patrimoine.**

#### **ARTICLE 11 – CONFIDENTIALITE**

---

Les candidats s'interdisent pour quelque raison que ce soit de mettre en cause la responsabilité de la Ville de BASSE-TERRE.

Il est ici précisé que le simple fait de participer aux visites vaut accord de confidentialité.

S'il devait s'avérer que le lauréat ne puisse pas signer la promesse de vente, il ne pourrait prétendre à aucun versement d'indemnité quelle qu'en soit la nature.

Les candidats renoncent de même à tous droits et actions pouvant résulter de faits antérieurs à leur participation à cette consultation.

En acceptant de recevoir les présentes, le destinataire accepte et reconnaît que toutes les informations qui y sont contenues sont confidentielles et que toute communication ou reproduction – partielle ou totale – des présentes ou des informations communiquées par la ville de Basse-Terre est interdite sans le consentement exprès et écrit de celle-ci, étant entendu que le destinataire pourra, pour les besoins de son analyse, porter son contenu à la connaissance de ses collaborateurs, mandataires et représentants.