

**CAHIER DES CHARGES DE MODALITES
DE CESSIONS DE L'IMMEUBLE BATI
SITUE 5 RUE MICHEL ROLLE**



PREAMBULE

La commune d'Ambert et la communauté de communes Ambert Livradois Forez ont entrepris une politique ambitieuse de remobilisation du bâti existant.

A ce titre, elles sont engagées dans une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Rénovation Urbaine (OPAH-RU)** et dans le programme « **Petites villes de demain** ».

Le centre-ville d'Ambert connaît une forte vacance résidentiel et le parc de logements est fortement dégradé. L'îlot des Chazeaux est particulièrement concerné avec un taux de vacance avoisinant les 60%.

Elle a entrepris un projet urbain qui prévoit la démolition de bâtiments dont la dégradation est avancée pour créer un petit espace public. Cette dé-densification stratégique associée à la réalisation d'un espace public paysagé redonnera de l'attractivité à ce secteur historique (voir détail du projet p.3 et 4).

Parallèlement à la requalification de l'espace public, la commune souhaite réhabiliter les bâtiments vacants de l'îlot.

Elle possède plusieurs biens vacants dans le quartier qu'elle souhaite remettre sur le marché à l'euro symbolique sous certaines conditions, objet de la cession de l'immeuble présenté dans ce cahier des charges.

L'acquéreur devra réaliser les travaux de réhabilitation, conformément aux prescriptions et autorisations administratives visées ci-après, sous les conditions déterminées dans le paragraphe ci-après.

Le projet urbain

La philosophie générale du projet est de dédensifier l'îlot, en déconstruisant les bâtiments situés sur les parcelles AM 306 et 307, afin de créer un îlot de verdure pour l'ensemble des riverains et d'apporter de la lumière à des bâtiments donnant pour l'instant sur des ruelles étroites et sombres. Le projet prévoit donc la requalification de l'espace public afin de recréer un cœur d'îlot attractif du point de vue résidentiel. L'objectif est de créer un cadre paysager calme et sécurisé qui puisse bénéficier aux habitants du quartier et de transformer des lieux dédiés uniquement à l'automobile pour en faire des espaces de vie quotidiens : s'asseoir et jouer dans un cadre agréable, jardiner, Le but est aussi de transformer un environnement extrêmement minéral qui peut être étouffant en période estivale.

Le travail sur l'espace public s'articule avec une stratégie sur l'ensemble des bâtiments vacants de l'îlot :

Les parcelles 310 et 315 étant propriété de la commune d'Ambert (ou de l'EPF pour la 524), il est envisagé une vente avec cahier des charges de ces biens.



PRESENTATION DU BIEN OBJET DE LA CESSION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES :

Plan de situation :



Parcelle AM 310 (division parcellaire en cours)



Bien concerné par la présente vente avec cahier des charges situé 5 rue Michel
Rolle

Photos :



Vue proche

OBJET DE LA CESSION

La cession est consentie à ..., au prix HT de 1 € en vue de la réhabilitation du bien sis 5, rue Michel Rolle à Ambert pour de l'accession social à la propriété.

Cette réhabilitation devra être réalisée conformément à l'autorisation d'urbanisme et descriptif des travaux ci-annexés.

L'appel à manifestation est à destination de propriétaires modestes pour de l'accession social à la propriété.

L'acquéreur s'engagera à :

- effectuer les travaux conformément à l'autorisation d'urbanisme en annexe,
- engager un maître d'œuvre pour mener à bien l'opération,
- Habiter le bien pendant 3 ans au minimum.

CONDITION DE CESSION

Les travaux de restauration devront être terminés au terme d'un délai de seize (36) mois à compter du jour de la signature de l'acte de vente, sous peine des sanctions prévues ci-après.

Constatation de l'exécution de l'engagement

Au terme du délai de réalisation des travaux stipulé ci-dessus, l'acquéreur devra autoriser l'accès de l'immeuble au vendeur, afin de permettre à celui-ci de constater l'exécution desdits travaux conformément aux prescriptions qui lui ont été imposées.

Toutefois, en cas d'exécution de son engagement avant l'expiration du délai imparti, l'acquéreur pourra solliciter le vendeur, par pli recommandé avec demande d'acté de réception, la constatation de l'exécution des travaux, de manière anticipée.

Pour le cas où l'acquéreur lui en ferait la demande, le vendeur s'oblige à lui remettre, après les vérifications qu'il estimera nécessaire, une attestation confirmant le respect par l'acquéreur de cet engagement et la caducité de la condition résolutoire ci-après stipulée.

Sanction en cas d'inexécution de l'engagement

Dans l'hypothèse où l'Acquéreur ne respecterait pas, soit l'une des obligations résultant des Documents de Références visés au § 18.1, soit l'un des délais fixés au § 18.2.1, le Vendeur devra adresser à l'Acquéreur une mise en demeure d'avoir à y satisfaire dans un délai maximum d'un mois.

Si un mois après la réception de cette notification, l'Acquéreur n'a pas satisfait à l'ensemble de ses obligations, il sera redevable envers le Vendeur d'une pénalité d'ores et déjà fixée à **50€ par jour de retard**, à compter de cette notification.

Résolution de la Vente :

1°/ Lorsque le montant de l'indemnité de retard stipulée au § 18.4.1 aura atteint dix pour cent (10 %) du prix du montant hors taxes des travaux, la présente vente pourra être résolue de plein droit par décision du Vendeur, notifiée à l'Acquéreur par acte d'huissier.

2°/ L'Acquéreur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux : l'indemnité sera égale au prix de cession.

Si la résolution intervient après le commencement des travaux : l'indemnité ci-dessus sera augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux biens vendus par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés :

- La plus-value ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert du Vendeur étant l'administration des Domaines, celui de l'Acquéreur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête du Vendeur.
- En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu du Site à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

3°/ L'Acquéreur s'engage à signer l'acte authentique constatant la résolution dans les trente (30) jours de la signification de la décision du Vendeur de se prévaloir de cette résolution, et à défaut, il sera procédé à cette constatation par le Président du Tribunal de Grande Instance saisi par voie de référé, à l'initiative de la partie la plus diligente. Tous les frais, droits, taxes liées à la résolution et résultant de l'application du présent article seront à la charge de l'Acquéreur.

4°/ En cas de revente par l'Acquéreur d'une partie non construite ou non aménagée, l'Acquéreur s'oblige à rappeler les dispositions de la présente clause résolutoire qui s'imposera alors au sous-acquéreur, et s'oblige à ne rien faire qui puisse faire obstacle à l'exercice par le Vendeur de la faculté de résolution.

PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ET ARCHITECTURALES :

Exigence de qualité de réalisation des travaux

La présente cession intervenant dans le cadre d'une opération de requalification du patrimoine ancien, les travaux mis à la charge de l'acquéreur aux termes du présent acte devront être effectués dans les règles de l'art et respecter un niveau de qualité en adéquation avec l'objectif de réhabilitation du patrimoine urbain auquel doit concourir la présente opération.

A ce titre, l'acquéreur prend l'engagement de faire réaliser les travaux de restauration du bien vendu tels que définis dans l'autorisation d'urbanisme susvisé et de la notice descriptive et estimative des travaux demeurée ci-annexée par des professionnels qualifiés et avec l'assistance d'un maître d'œuvre. Il remettra à cet effet au vendeur la copie du contrat de maîtrise d'œuvre.

A l'effet de vérifier le respect par l'acquéreur de l'engagement pris ci-dessus, le vendeur pourra notamment exiger de celui-ci qu'il lui soit présenté les devis et factures de travaux, la justification de l'inscription des entrepreneurs intervenant à la rénovation au répertoire des métiers ou/et au registre du commerce et des sociétés, leurs attestations d'assurance de responsabilité décennale et d'une manière générale toute justification de leurs qualité et compétence professionnelles.

Pour les travaux d'économies d'énergie, les entreprises doivent être agréées RGE.

L'acquéreur est tenu d'engager un maître d'œuvre pour mener à bien l'opération de rénovation.

Remise des autorisations administratives

L'acquéreur reconnaît avoir reçu du vendeur, concomitamment à la signature des présentes, l'original des autorisations administratives sus-visées, savoir :

- arrêté de la déclaration préalable datant d'août 2023.

Transfert des autorisations administratives :

Le vendeur sollicitera des autorités compétentes, dans le délai d'un mois des présentes, le transfert pur et simple au profit de l'acquéreur du bénéfice des autorisations administratives sus-visées.