



APPEL À MANIFESTATION D'INTERET

-

EXPLOITATION DE L'ANCIEN PRIEURÉ

-

DOSSIER DE CONSULTATION

Date limite de réception des propositions :

Le 31 décembre 2024
(cachet de la Poste faisant foi)

ARTICLE 1 : IDENTIFICATION DU VENDEUR OU BAILLEUR

Mairie de Chanonat
63450 CHANONAT

Site internet : www.chanonat.fr

Lien de consultation du dossier : <https://chanonat.dematdoc.eu/public/14?&filters=14>

ARTICLE 2 : OBJET DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

2.1 – Contexte de l'appel à manifestation d'intérêt

Le bâtiment est la propriété de la commune de Chanonat depuis 1907 conséquence de la loi de séparation de séparation de l'Eglise et de l'Etat.

C'est un bâtiment historique remarquable pour deux raisons essentielles :

- Pour son emplacement : l'ancien prieuré se dresse fièrement au centre du bourg ancien dans le quartier médiéval qui comporte plusieurs maisons remarquables dont l'une dite par tradition commanderie des templiers est classée aux monuments historiques. Il rivalise par sa hauteur avec l'église paroissiale Saint-Etienne toute proche inscrite aux monuments historiques.
- Pour son histoire : son existence est attestée en 1157 : c'était une dépendance du prieuré de Port-Dieu, lui-même créé par l'abbaye de la Chaise-Dieu. Il pourrait ainsi intégrer le Réseau européen des sites casadéens (RESC). Du haut moyen-âge à la révolution son histoire est à faire, car son aspect architectural montre qu'il a subi en plus de dix siècles de nombreuses modifications.

Sur la période plus récente depuis le début du 19^{ème} siècle il est possible d'en tracer l'évolution.

Après l'abandon par les moines il a été la résidence du curé de la paroisse d'où le nom de cure par lequel les chanonatois le nomment et avant qu'il ne devienne un centre culturel.

En effet à la fin du 20^{ème} siècle et le départ du dernier curé de la paroisse il a accueilli la médiathèque de la commune et des résidences d'artistes jusqu'en 2022.

Depuis le départ de la médiathèque il n'a plus de fonction permanente et n'est occupé qu'occasionnellement pour des expositions ou des résidences d'artistes.

La commune souhaite soit vendre soit louer l'ensemble immobilier afin que le candidat puisse réaliser le projet pour lequel il aura été sélectionné, projet qu'il aura librement façonné, dans le seul respect des normes législatives et réglementaires.

2.2. – Objet de la mise en concurrence

La Commune entend procéder à la vente ou la mise en location d'un ensemble immobilier lui appartenant, sis au n°7 rue de la Mission à Chanonat (63450). Cet ensemble immobilier fera, en cas de vente, partie de son domaine privé.

Bien qu'elle ne soit aucunement contrainte par une quelconque obligation de publicité et de mise en concurrence, la Commune a décidé de lancer un appel à

manifestation d'intérêt et de mettre ainsi en compétition plusieurs investisseurs potentiels (« les candidats »), et que le candidat retenu propose le projet le plus satisfaisant d'un point de vue culturel, touristique et économique pour l'intérêt communal.

2.3. – Objet du dossier de consultation

Le dossier de consultation a pour objet :

- (i) de porter à la connaissance des candidats les principales caractéristiques de l'ensemble immobilier,
- (ii) d'exposer les modalités par la voie desquelles les candidats pourront présenter une proposition d'achat ou de prise à bail et les règles de désignation du lauréat de cet appel à manifestation d'intérêt,
- (iii) de présenter les caractéristiques principales qui seront attachées à la transaction (promesse d'achat ou de bail).

Le dossier de consultation est composé du présent document et de ses annexes techniques :

- annexe 1 : dossier de présentation
- annexe 2 : diagnostics obligatoires
- annexe 3 : modèle de formulaire d'engagement.

2.4. – Désignation de l'immeuble

L'ensemble immobilier est constitué d'un bâtiment principal, d'un hangar, sur une cour avec espace vert et petit appartement et une basse-cour.

La description des caractéristiques principales de l'ensemble immobilier est exposée en Annexe 1 « Dossier de présentation ».

Des diagnostics attachés à l'ensemble immobilier sont également annexés au dossier de consultation (Annexe 2).

ARTICLE 3 : DEROULEMENT DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Les candidats doivent, avant le dépôt de leur proposition, procéder à une visite de l'ensemble immobilier en présence d'une personne habilitée à représenter la Commune à cet effet.

Les demandes de visite devront être adressées à Monsieur le Maire, Julien BRUNHES, via l'adresse email : reception@chanonat.fr en précisant dans l'objet de l'email « AMI – PRIEURÉ », et au plus tard 20 jours calendaires avant la date de remise des candidatures à la manifestation d'intérêt.

Les visites se dérouleront à partir du premier jour de l'appel à manifestation d'intérêt jusqu'au 20^{ème} jour précédant la date de remise des candidatures.

Les candidats devront remettre leur proposition avant la date limite visée en page de garde du dossier de consultation, soit avant le 31 décembre 2024.

La Commune analysera les propositions, conformément aux critères énumérés à l'article 8.

La Commune pourra demander des précisions aux candidats pour les besoins de l'analyse.

Ensuite, la Commune engagera librement des discussions avec les candidats. La Commune pourra limiter le nombre de candidats avec lesquels elle engagera des discussions, en ne retenant à cet effet que les candidats dont la proposition répond le mieux aux critères fixés à l'article 8.

À l'issue de cette première phase de discussions, la Commune pourra inviter un ou des candidats à remettre une proposition modifiée et la Commune pourra engager de nouvelles discussions avec le ou les candidats dont la proposition répond le mieux aux critères fixés à l'article 8.

Au terme des discussions, la Commune invitera le ou les candidats retenus à signer une promesse unilatérale d'achat ou de bail.

La Commune attire l'attention des candidats sur la circonstance que la promesse unilatérale d'achat ou de bail devra être signée dans un délai d'un mois à compter de la décision désignant le lauréat, sauf accord différent entre la Commune et le lauréat.

Dans un délai de huit (8) jours à compter de la signature de la promesse d'achat ou de bail, la Commune informera les candidats qui n'ont pas été désignés comme lauréat que leur proposition n'a pas été retenue.

Une fois la promesse unilatérale d'achat ou de bail signée, puis une fois l'éventuelle ou les éventuelles conditions suspensives levées, la proposition d'attribution en vue de la cession ou mise en location sera présentée à l'assemblée délibérante afin d'autoriser Monsieur le Maire de Commune de signer l'acte authentique.

Enfin, la Commune attire l'attention des candidats sur le fait que dans tous les cas (cession ou bail) l'ensemble immobilier sera remis en l'état à charge pour le candidat retenu de faire tous travaux nécessaires quelle que soit leur nature et leur importance.

ARTICLE 4 : DEMANDE DE PRECISIONS PAR LES CANDIDATS

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de la consultation, les candidats auront la possibilité de faire parvenir au plus tard 15 jours calendaires avant la date limite de remise des propositions une ou plusieurs questions écrites à la Commune. Toutes les questions devront obligatoirement être adressées par email : reception@chanonat.fr à l'attention de Monsieur le Maire, Julien BRUNHES, en précisant dans l'objet de l'email « AMI – PRIEURÉ ».

ARTICLE 5 : MODIFICATIONS DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

La Commune se réserve le droit d'apporter, tout au long de la consultation, tout complément, précision et/ou modification au dossier de consultation dans le respect du principe d'égalité entre les candidats.

Ces compléments, précisions et/ou modifications au dossier de consultation seront portés à la connaissance des candidats dans un délai leur permettant de les prendre utilement en considération pour la remise de leur proposition.

Les candidats seront tenus de prendre en compte ces compléments, précisions et/ou modifications.

ARTICLE 6 : CONTENU DES PROPOSITIONS

6.1. – Présentation

La proposition sera composée d'une lettre de candidature et d'un dossier présentant le projet du candidat et sa capacité à réaliser effectivement le projet.

La proposition sera intégralement rédigée en langue française et devra être dûment datée et signée par la (les) personne(s) habilitée(s) à engager le candidat (document(s) justificatif(s) à l'appui).

La proposition devra impérativement être remise avant la date limite (cachet de la poste faisant foi) indiquée sur la page de garde du dossier de consultation, soit avant le 31/12/2024.

6.2. – Lettre de candidature

La lettre de candidature devra impérativement, sous peine de rejet, comporter les documents suivants, ou tout document équivalent pour la Commune :

➤ Pour une personne physique :

- la photocopie recto-verso de la carte d'identité ;
- les deux derniers avis d'imposition et, le cas échéant, les trois derniers bulletins de salaires ;
- une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales pour les trois dernières années ;

➤ Pour une personne morale :

- dénomination, capital social, siège social et coordonnées (notamment extrait Kbis de moins de trois mois) ;
- nom du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal (légaux), ou de la (ou les) personne(s) dûment habilitée(s) à prendre l'engagement d'acquiescer ou de louer ;
- les statuts à jour de l'entreprise ou de l'association ;

- les trois derniers bilans et les trois derniers comptes de résultat de l'entreprise disponibles en fonction de la date de création de la personne morale ou du début d'activité de la personne morale, dans la mesure où ces informations sont disponibles ;
 - 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 en fonction de la date de création de la personne morale ou du début d'activité de la personne morale ;
 - le candidat n'est pas en état de liquidation judiciaire, n'est pas admis à une procédure de redressement judiciaire ou n'a pas fait l'objet de procédures équivalentes régies par un droit étranger ;
- Pour les candidats étrangers : documents équivalents à ceux énumérés pour chacune des catégories.

La Commune attire l'attention des candidats sur la circonstance qu'une proposition peut être remise par un candidat individuel (proposition propre à une seule personne) ou bien par un groupement de candidats avec un mandataire unique (proposition commune à plusieurs personnes soit des personnes physiques, soit des personnes morales, soit des personnes physiques et morales).

6.3. – Dossier de présentation du projet

Le dossier de présentation du projet remis par les candidats devra impérativement, sous peine de rejet, comporter les éléments suivants :

- une description détaillée de la nature du projet que le candidat souhaite réaliser dans l'ensemble immobilier, à savoir la destination qu'il souhaite donner aux biens et plus précisément encore la ou les activités qui y seront exercées ;
- Une description détaillée du projet des travaux et aménagements que le candidat accepte de réaliser à ses frais ;
- une description détaillée de l'ensemble des actions et autres mesures que le candidat s'engagera à prendre, dans le cadre de l'acte de vente, pour être effectivement capable de réaliser le projet (plan d'affaires et de financement, études, devis...) ;
- un calendrier de réalisation de chacune des actions et autres mesures nécessaires à la concrétisation du projet, et de « mise en service » du projet. Ce calendrier engagera le candidat ;
- les modalités de financement retenues pour procéder à la réalisation du projet : le candidat doit démontrer sa capacité à financer (i) l'achat de l'ensemble immobilier et (ii) les travaux requis pour la réalisation de son projet. À cet effet, il peut produire une attestation délivrée par un établissement financier de premier rang ou toute autre document qui témoignerait de cette capacité ;

- une liste des éventuelles conditions suspensives auxquelles le candidat entend subordonner la transaction.
- un calendrier de levée des éventuelles conditions suspensives. Ce calendrier engagera le candidat ;
- le prix d'acquisition ou le loyer proposé ;
- le formulaire d'engagement daté et signé par le représentant du candidat habilité à cet effet, et dont le modèle figure à l'annexe 3 (ci-après « le Formulaire d'engagement »).

ARTICLE 7 : TRANSMISSION DES PROPOSITIONS

Les propositions seront remises à la Commune par voie postale avec Accusé de Réception à l'adresse suivante :

Commune de Chanonat
Adresse : Place de la Mairie, 63450 CHANONAT

L'enveloppe contenant la proposition des candidats devra comporter les mentions suivantes :

« Candidature à l'exploitation de l'ancien Prieuré - Ne pas ouvrir »

ARTICLE 8 : CRITERES DE SELECTION DU LAUREAT

Le mérite des propositions sera apprécié en considération des deux critères suivants:

- les modalités financières proposées dans le Formulaire d'engagement : **30%**,
- la qualité du projet en considération des documents et informations visés aux articles 6.2 et 6.3 : **70%** répartis comme suit
 - 70 % de cette note portera sur les éléments contribuant à la valorisation du patrimoine, à l'essor du tourisme et de la culture, au développement de partenariats locaux et à la densification du tissu économique local,
 - Le solde de cette note (30%), sera appréciée au regard de la nature du projet et des garanties juridiques et financières apportées par le candidat pour témoigner de sa capacité à assurer la réalisation effective du projet.

ARTICLE 9 : ABSENCE DE GARANTIE

Les documents concernant l'ensemble immobilier ainsi que les études que la Commune a réalisé ou obtenu sont mises à la disposition des candidats en annexes.

L'acquéreur ou le locataire prendra l'ensemble immobilier vendu ou louer dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie, autre que les garanties légales, de la part de la Commune.

L'acquéreur ou le locataire ne saurait à cet effet en aucun cas se prévaloir à l'encontre de la Commune de documents et/ou autres informations que la Commune ne lui aurait pas remis, du caractère imparfait, approximatif, incomplet ou contradictoire des études, des plans et autres documents de toute nature qui lui ont été remis par la Commune.

L'acquéreur ou le locataire 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 péril, sans aucun recours contre la Commune, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par cette dernière et non indiquées en annexe 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.

ARTICLE 10 : CHARGE DE REALISER LE PROJET

La cession ou location sera conclue à charges pour l'acquéreur ou le locataire de réaliser, dans le délai sur lequel il se sera engagé lors de la candidature, le projet pour lequel son offre aura été choisie.

L'acte de vente ou de location comportera des clauses, notamment pénales, qui sanctionneront l'acquéreur en cas de non-respect des délais et/ou en cas de non réalisation du projet.

Liste des annexes

- Annexe n° 1 : Dossier de Présentation
- Annexe n° 2 : Diagnostics techniques obligatoires
- Annexe n° 3 : Modèle de formulaire d'engagement