Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 032-213204621-20261008-DCM2026_69-DE

Ville de
VIC-FEZENSAC

COMMUNE DE VIC-FEZENSAC

RÈGLEMENT- CADRE DES CESSIONS IMMOBILIÈRES

Article 1 — Objet et champ d'application

Le présent règlement-cadre définit les principes et modalités que la commune de Vic-Fezensac entend appliquer, lorsqu'elle choisit d'organiser une consultation préalable à la cession d'un bien immobilier appartenant à son domaine privé.

Il s'applique aux immeubles bâtis, terrains et droits réels immobiliers dont la commune décide la mise en vente selon cette procédure. Il ne s'applique pas automatiquement aux cessions soumises à un régime légal spécial, aux échanges, aux transferts entre personnes publiques ni aux biens mobiliers.

Article 2 — Vérifications préalables

- Vérifier la propriété du bien et sa situation cadastrale, juridique, urbanistique et locative.
- Vérifier que le bien relève du domaine privé communal. S'il appartient au domaine public, procéder préalablement aux mesures nécessaires de désaffectation et de déclassement, sauf dispositif légal particulier.
- Solliciter, lorsque la loi l'exige, l'avis de l'autorité compétente de l'État sur la valeur du bien et intégrer cet avis au dossier présenté au conseil municipal.
- Identifier les diagnostics, servitudes, contraintes, droits de préemption et autres formalités utiles à la vente.
- Vérifier que les obligations éventuellement imposées à l'acquéreur ne conduisent pas à qualifier l'opération de marché public ou de concession de travaux.

Article 3 — Décision d'engager une consultation

Le maire peut organiser, sous réserve des compétences du conseil municipal, les mesures préparatoires à une cession et soumettre au conseil toute question de principe qu'il estime utile. Pour chaque opération, un cahier des charges spécifique précise au minimum le bien, le prix ou prix plancher, le calendrier, les pièces demandées, les critères et leur pondération.

Article 4 — Principes de la consultation

Dès lors que la commune choisit volontairement une procédure de consultation avec mise en concurrence, elle assure l'égalité de traitement des candidats, la transparence des règles annoncées et la traçabilité de l'analyse. Les mêmes informations utiles sont mises à disposition des candidats dans des conditions comparables.

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 032-213204621-20261008-DCM2026_69-DE

Article 5 — Publicité

La publicité est proportionnée à la nature, à la valeur et à l'intérêt du bien. Elle peut notamment être réalisée sur le site internet de la commune, par affichage, sur les réseaux sociaux, dans la presse, sur une plateforme spécialisée ou auprès de professionnels de l'immobilier. Le cahier des charges fixe la durée de publicité et la date limite de remise des offres.

Article 6 — Prix et valeur du bien

Le cahier des charges peut prévoir un prix plancher. La commune veille à la cohérence du prix de cession avec la valeur du bien telle qu'elle ressort notamment de l'avis de l'autorité compétente de l'État lorsqu'il est requis.

Si le prix envisagé est inférieur à la valeur du bien, le dossier soumis au conseil municipal doit identifier et motiver précisément le motif d'intérêt général poursuivi ainsi que les contreparties effectives et suffisantes justifiant l'écart de prix.

Article 7 — Contenu des candidatures

- identité et qualité du candidat, ou composition du groupement ;
- offre financière ferme, exprimée net vendeur sauf indication contraire ;
- description du projet et de l'usage envisagé ;
- calendrier prévisionnel ;
- éléments permettant d'apprécier la faisabilité technique, administrative et financière ;
- engagements particuliers demandés dans le cahier des charges ;
- déclaration sur l'absence de conflit d'intérêts ou de situation susceptible d'affecter l'impartialité de la procédure, le cas échéant.

Article 8 — Recevabilité

Sont notamment susceptibles d'être écartées comme irrégulières ou irrecevables les offres reçues hors délai, inférieures au prix plancher lorsqu'il existe, non signées, manifestement incomplètes après éventuelle demande de régularisation, ou incompatibles avec les exigences essentielles du cahier des charges.

Article 9 — Analyse et critères

Les offres recevables sont analysées uniquement selon les critères annoncés dans le cahier des charges. La pondération peut varier selon le bien. À titre indicatif, les critères peuvent porter sur le prix, la qualité et la cohérence du projet, son intérêt pour le territoire, sa faisabilité et les garanties de réalisation.

La commune peut prévoir une phase de demande de précisions, d'audition ou, si le cahier des charges l'annonce, de remise d'une offre finale. Ces échanges ne doivent pas conduire à modifier substantiellement les règles de la consultation ni à rompre l'égalité de traitement.

Article 10 — Commission d'analyse

Pour les consultations soumises au présent règlement, une commission d'analyse peut être réunie. Sa composition est fixée pour chaque opération ou par délibération. Elle a un rôle consultatif : elle examine les offres, applique la grille annoncée, établit un classement et formule une proposition motivée.

Les membres signalent toute situation de conflit d'intérêts et, le cas échéant, ne participent ni à l'analyse ni aux échanges concernant le candidat intéressé.

Envoyé en préfecture le 12/10/2026
Reçu en préfecture le 12/10/2026
Publié le
ID : 032-213204621-20261008-DCM2026_69-DE

Article 11 — Rapport d'analyse et traçabilité

Un rapport d'analyse retrace la publicité réalisée, les candidatures reçues, leur recevabilité, l'application des critères, les éventuelles demandes de précisions ou auditions, le classement et la motivation de la proposition. Les pièces de la procédure sont conservées selon les règles d'archivage applicables.

Article 12 — Choix de l'acquéreur

Le classement ou l'avis de la commission ne vaut pas vente. Le conseil municipal demeure compétent pour décider la cession et en arrêter les conditions et caractéristiques essentielles, dans le respect des règles applicables et au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'État lorsqu'il est requis.

Le conseil municipal peut retenir une offre qui n'est pas la plus élevée lorsque les critères annoncés permettent de privilégier la qualité globale du projet et que la décision est juridiquement justifiée et suffisamment motivée. Une vigilance renforcée s'impose lorsque le prix retenu est inférieur à la valeur du bien.

Article 13 — Absence de droit à l'acquisition et abandon de la procédure

La participation à la consultation ne confère aucun droit à l'acquisition du bien. Sous réserve du respect des principes applicables et des règles qu'elle s'est fixées, la commune peut décider de ne retenir aucune offre, d'interrompre la consultation ou de la déclarer sans suite. Les candidats ne peuvent prétendre à aucune indemnité du seul fait de leur participation.

Article 14 — Formalisation de la vente

La cession est formalisée par l'acte approprié après accomplissement des formalités nécessaires. Le cahier des charges peut prévoir une durée de validité de l'offre, un délai de signature, des conditions suspensives, ainsi que, lorsqu'elles sont juridiquement pertinentes, des clauses destinées à assurer l'effectivité des engagements du projet.

Article 15 — Dérogations motivées

Le conseil municipal peut, lorsqu'un motif d'intérêt communal ou les caractéristiques particulières d'une opération le justifient, décider de ne pas appliquer tout ou partie du présent règlement-cadre, sous réserve du respect des dispositions légales et jurisprudentielles applicables. La motivation de cette adaptation est portée au dossier.