

APPEL A MANIFESTATION D'INTERÊT

**CREATION D'UNE OPERATION DE
LOGEMENTS NEUFS EN CENTRE-
VILLE DE LODEVE**

DATE LIMITE DE CANDIDATURE : 8 décembre 2023

Photos



Vue depuis le Bd Jean Jaurès



Vue intérieure depuis l'entrée



Vue intérieure depuis l'arrière



Vue intérieure depuis l'arrière

Sommaire

I. OBJET ET CONTEXTE DE L'APPEL A MANIFESTATION d'INTERET

- 1.1. Objet 5
- 1.2. Contexte 5

II. PRESENTATION DU SITE ET DES REGLES APPLICABLES

- 2.1. Présentation générale du site 7
- 2.2. Identification cadastrale et parcellaire 8
- 2.3. Situation d'occupation et servitudes 8
- 2.4. Urbanisme 8
- 2.5. Servitudes d'utilité publique 9
- 2.6. Dossier de diagnostics techniques 10
- 2.7. Réseaux et voiries 10

III. Orientations du projet

- 3.1. Orientations souhaitées en matière de logements 11
- 3.2. Orientations souhaitées en matière d'aménagement et d'intégration urbaine 11

IV. Cadre administratif de la consultation

- 4.1. Forme juridique et contacts 12
- 4.2. Contenu du dossier et modalités de dépôt des offres 12
- 4.3. Modalités d'analyse et de sélection 16

V. Réalisation de la vente et modalités financières

- 5.1. Garanties et réserves 17
- 5.2. Réalisation de la vente 17
- 5.3. Mode de paiement du prix 18
- 5.4. Carence de l'acquéreur après acceptation de son offre 18

Liste des annexes

1. Observatoire départemental de l'Habitat - Analyse de l'offre et de la demande de logements sur la commune de Lodève
2. Diagnostics techniques listés en 2.6
3. Informations réseaux

Ces documents seront fournis aux candidats après la visite du site

I. OBJET ET CONTEXTE DE L'APPEL A MANIFESTATION d'INTERET

1.1. Objet

Le Département de l'Hérault est propriétaire d'un ensemble immobilier de 1390 m² situé en centre-ville de Lodève, dans l'Hérault, à proximité immédiate de tous les services et équipements.

Afin de valoriser son foncier, le Département souhaite, en partenariat avec la Commune de Lodève, lancer un appel à manifestation d'intérêt en vue de la sélection puis de la cession de ce site à un opérateur aux fins de la réalisation d'une opération de logements neufs de qualité en centre-ville.

L'objectif pour le Département est de développer dans ce secteur une offre de logements diversifiée et de promouvoir une opération à haute valeur architecturale, qui conjuguera intégration urbaine et paysagère.

Sera privilégié un projet à ambition énergétique et environnementale forte notamment par la construction de bâtiments éco-responsables et/ou résilients.

Les candidats à l'acquisition trouveront dans ce document toutes les informations utiles relatives au site, aux modalités de candidature, de sélection et réalisation.

1.2. Contexte

A la confluence de deux rivières (la Lergue et la Soulondre) et en appui sur les contreforts des Causses et Cévennes, **Lodève est située dans un écrin de verdure entourée de sites remarquables naturels** (Escandorgue, Navacelles, Salagou-Mourèze, Larzac...) **et historiques** (du mégalithisme à l'industrie textile...).

Sous-Préfecture de l'Hérault, Lodève compte près de 7 500 habitants, soit 51% de la population de la Communauté de communes Lodévois et Larzac.

La Commune bénéficie d'une **excellente desserte autoroutière**. Avec deux échangeurs sur l'autoroute gratuite de l'A75, Lodève est à 40 minutes de Montpellier, Millau ou Béziers.

Lodève a connu un passé florissant grâce à l'industrie textile et à l'extraction minière. La fermeture de grandes entreprises et le départ des cadres et des mineurs ont contribué à fragiliser sa situation économique et sociale et notamment son cœur de ville historique. Malgré ce, sa population est stable depuis une quinzaine d'années et connaît même une démographie positive à l'échelle de la communauté de communes du Lodévois Larzac.

La **stratégie de redynamisation de la ville** se manifeste par **une consolidation de nombreux services et équipements publics qui permettent à cette ville d'asseoir son rôle de centralité dans un territoire rural** :

- Services publics : Sous-Préfecture de l'Hérault, Maison France services, gendarmerie, Pôle Emploi, bureau de poste...
- Pour la santé : hôpital, maison de santé pluridisciplinaire entièrement rénovée et équipée, pharmacies
- Pour les enfants et la jeunesse : crèche et maison de l'enfance et jeunesse adaptée à l'accueil des familles (accueils de loisirs sans hébergements, accueil de loisirs périscolaires, accueil collégiens, écoles maternelles et privées, collège avec plus de 650 élèves, lycée général et professionnel réputé avec des filières post-bac
- Pour la culture et les loisirs : Musée national récemment rénové et agrandi avec une offre culturelle démultipliée, cinéma deux salles, pôle culturel avec médiathèque et école de musique, un festival Résurgence qui attire un public nombreux, une halle des sports, une vie associative riche.

Les activités liées au commerce et aux services sont prépondérantes en centre-ville. Le développement commercial de l'entrée de ville Sud de Lodève répond en partie aux besoins du bassin de vie, en complément de l'offre du cœur de ville.

La commune et l'intercommunalité du Lodévois-Larzac mettent en œuvre depuis plusieurs années une démarche de revitalisation du centre-bourg de Lodève, ceci afin de changer l'image de la ville et amorcer sa restructuration urbaine et socio-économique.

En 2014, la commune de Lodève a été retenue par le Ministère de la Ville parmi les 1300 sites en France métropolitaine, labellisés « Politique de la Ville ». Elle est identifiée quartier prioritaire de la politique de la Ville (QPV).

Depuis 2015 la ville s'attaque à l'habitat dégradé et mène une politique active de résorption de l'habitat indigne notamment à travers une concession d'aménagement « centre-ancien » afin de requalifier certains espaces publics, accompagner la redynamisation commerciale et intervenir sur des secteurs d'habitat insalubre.

D'autres dispositifs sont également en place pour permettre une intervention cohérente et complémentaire des acteurs publics et l'optimisation de financements publics : Classement en Zone de Revitalisation Rurale, Opération de Revitalisation de territoire, Petites Villes de demain, OPAH-RU, Programme d'Intérêt Général Hérault Rénov', Action Façades.

II. PRESENTATION DU SITE ET DES REGLES APPLICABLES

2.1. Présentation générale du site

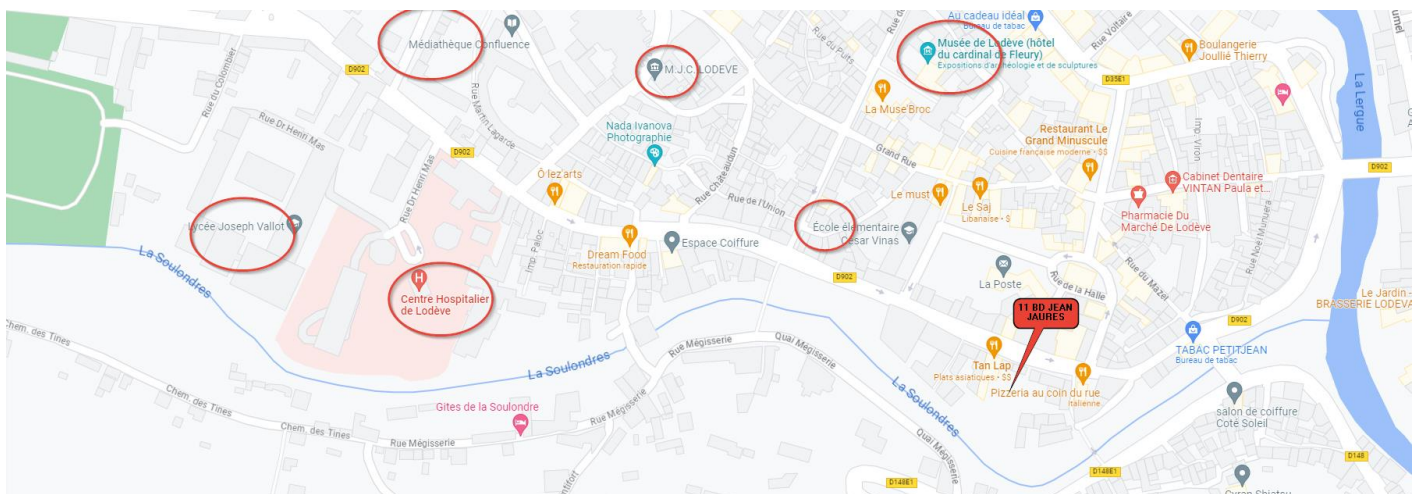
En 2013, le Département a décidé de se porter acquéreur d'un ensemble foncier en plein cœur de Lodève dans un objectif de portage foncier pour y réaliser à terme une opération de logements.

Le site se situe au 11 boulevard Jean-Jaurès et bénéficie d'un emplacement privilégié :

- Tous les commerces et services publics sont accessibles à pied en moins de 10 minutes
- Sur les bords de la rivière Soulondre, il bénéficie d'un écrin de verdure permettant d'offrir un cadre de vie agréable

Le site est entouré d'immeubles anciens en R+3 et R+4 en toitures deux pentes parallèles à la rue, ayant principalement une vocation d'habitats et d'un restaurant.

Le bien fait partie du domaine privé du Département.



2.2. Identification cadastrale et parcellaire



Cet ensemble de 1390 m² est principalement composé d'un foncier plat non bâti. Il est composé de quatre parcelles :

- AB 347 : 12 m² non bâtie
- AB 348 : 148 m² non bâtie
- AB 560 : 775 m² non bâtie
- AB 557 : 455 m² bâtie : elle fait l'interface entre le boulevard urbain et le site intérieur. Elle comprend 5 garages en front de rue pour une surface de 105 m² et un abri bâti vétuste de 15 m² environ.

2.3. Situation d'occupation et servitudes

Le bien sera cédé libre de toute occupation.

Le Département précise qu'à sa connaissance l'ensemble vendu n'est grevé d'aucune servitude autre que celle pouvant résulter de sa situation naturelle ou des plans d'aménagement ou d'urbanisme.

2.4. Urbanisme

Ces informations ne sont données qu'à titre informatif. Il est fortement conseillé aux candidats de se renseigner auprès du service de l'urbanisme de la mairie seul service compétent en matière d'urbanisme et de permis de construire.

A ce jour la commune de Lodève est soumise au RNU (Règlement National de L'Urbanisme) suite à la caducité de son POS en mars 2017.

Un PLUi est en cours d'élaboration, en phase de pré-arrêt et les parcelles seraient classées en zone « UApatc : Centre dense avec qualité patrimoniale »



La zone UA correspond au centre-ville historique de la ville de Lodève. Elle est caractérisée par une implantation très dense et alignée sur la voirie et composée de bâtiments le plus souvent anciens et construits en matériaux traditionnels.

Elle est destinée majoritairement à l'habitat, mais une grande mixité des fonctions urbaines y est observée et souhaitée. Le tissu bâti présente un fort intérêt patrimonial, une identité architecturale et urbaine qui sont protégées par l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) décrite ci-dessous.

2.5. Servitudes d'utilité publique

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

Le site est localisé en zone Z1 « centre ancien » de l'AVAP.

A ce titre, l'architecte des bâtiments de France (ABF) devra obligatoirement être consulté sur le projet envisagé. En effet conformément au Code du Patrimoine, les autorisations d'urbanisme dans ce secteur sont subordonnées à l'accord de l'ABF le cas échéant assorties de prescriptions motivées.

Le règlement AVAP prévoit notamment dans cet ilot :

- *IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

- *Les constructions sont implantées à l'alignement des façades d'immeubles existants ou à l'alignement des voies.*
- *Ponctuellement, des retraits peuvent être admis pour permettre par exemple la reconstitution d'une avant-cour. Tout projet doit s'intégrer dans la composition urbaine du centre ancien.*
- **EMPRISE AU SOL**
 - *Les îlots sont structurés par des fronts bâtis continus. Les cœurs d'îlot doivent être aérés et les espaces libres végétalisés ou perméables.*
- **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**
 - *La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes mitoyennes ou avec le paysage urbain dans lequel ces constructions s'insèrent.*
 - *Les nouvelles constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes composant la rue en respectant la typologie des constructions, notamment les hauteurs d'étage.*

La parcelle AB 348, donnant sur la Soulondre, est identifiée avec son mur de soutènement classé en « ouvrage remarquable ». Il s'agira de veiller à le conserver, le restaurer et le mettre en valeur.

Plan de prévention des risques des mouvements de terrain (PPRMT) :

- Classement en zone bleue Ba – voir annexe
- Type de zone : contrainte faible
- Phénomène ayant entraîné la classification de la zone en bleue : retrait/ gonflement (sècheresse)
- Aléa : moyen à faible

Plan de prévention des risques Inondations (PPRI) :

- Le bien est situé hors zone de danger, en limite de zone rouge naturelle R

2.6. Dossier de diagnostics techniques

Seront fournis après la visite sur site les éléments suivants :

- Diagnostic amiante
- Etudes de sol G1
- Etat des risques
- Diagnostic termites

2.7. Réseaux et voiries

Le bien bénéficie d'un accès direct au boulevard Jean Jaurès.
Il n'existe pas de servitude de réseau.

Le plan des réseaux existants sera également fourni aux candidats.

Le projet devra prévoir le raccordement aux réseaux. Il existe sur le terrain un poteau électrique qui sera vraisemblablement amené à être déplacé ou enterré aux frais de l'acquéreur.

III. Orientations du projet

Les candidats trouveront en annexe des données issues de l'Observatoire départemental de l'habitat utiles à la compréhension du contexte local.

3.1. Orientations en matière de logements

Les orientations souhaitées :

- ✓ **Créer en centre-ville une résidence neuve qualitative**
- ✓ **Produire en priorité du logement à la vente.** Si l'investissement locatif n'est pas privilégié, il pourra cependant être accepté dans la limite de 20 % la SDP créée.
- ✓ Présenter **une offre variée correspondant à une mixité de public.** L'offre devra obligatoirement comprendre des logements à destination de personnes seules (T1) et pour des familles (T4 ou T5).
- ✓ **Espaces, équipements et lieux partagés** de type jardins, terrasses, local à vélo ...

Les orientations souhaitables :

- ✓ Le candidat peut proposer un local professionnel en rez-de-chaussée pour des activités de services ou libérales. Ne seront pas admises les propositions pour du local commercial.

3.2. Orientations en matière d'aménagement et d'intégration urbaine

Le projet présenté devra être en conformité avec la législation en vigueur, normes et contraintes, et notamment les règles d'urbanisme.

Les orientations souhaitées :

- ✓ Créer une **opération architecturale de qualité** en centre-ville
- ✓ **Réussir son intégration urbaine**
- ✓ Mettre en valeur les atouts de ce bien par un **projet paysager de qualité**
- ✓ Optimiser l'utilisation foncière et **encourager la densification sans renoncer à la qualité du cadre de vie**
- ✓ **Privilégier un projet à ambition énergétique et environnementale forte notamment par la construction de bâtiments écoresponsables et/ou résilients :** propositions pour limiter la consommation d'énergie et d'eau, l'émission de gaz à effet de serre, le emploi de matériaux, etc.

IV. Cadre administratif de la consultation

4.1. Forme juridique et contacts

Forme juridique de la consultation

Le Département de l'Hérault entend céder à l'amiable l'ensemble immobilier sis à Lodève identifié à l'article 2.2.

La présente consultation a pour objet la signature d'un compromis de vente.

Informations et contacts utiles

Les candidats peuvent librement télécharger l'appel à manifestation d'intérêts et ses annexes à l'adresse suivante : https://herault.fr/TPL_CODE/TPL_AIDEPROJETLISTE/321-guide-des-aides-et-appels-a-projet.htm

- ✓ **Pour les informations générales sur le projet, les modalités de présentation des candidatures, les demandes de visite sur site :**
Elisabeth POURCEL, chargée d'opérations d'aménagement foncier – Direction de l'Habitat et de l'Aménagement – Département de l'Hérault :
epourcel@herault.fr
Tél. 04 67 67 68 45 / 06 70 46 56 37
- ✓ **Pour les questions juridiques :**
Lucas ROUGE, juriste – Direction de l'Habitat et de l'Aménagement – Département de l'Hérault
lrouge@herault.fr - 04 67 67 69 53
- ✓ **Pour les questions relatives à l'urbanisme :**
Carine Vidal-Dieudonné – Service Habitat Urbanisme Patrimoine – Communauté de communes Lodévois et Larzac
cvidal-dieudonne@lodevoisetlarzac.fr – 04 11 95 02 86

4.2. Contenu du dossier et modalités de dépôt des offres

Nature du candidat

Le candidat peut être une **personne physique ou morale** avec désignation de la personne habilitée à engager juridiquement et financièrement la structure.

Les candidats sont **autorisés à se constituer en groupement** en vue de présenter une offre complète au programme de la consultation. Dans ce cas, ils devront préciser les participations respectives des uns et des autres à la réalisation du programme, et désigner un mandataire unique pour assurer le suivi des engagements pris envers le Département.

Obligation de visiter le site préalablement

Une visite du bien immobilier mis en vente est obligatoire préalablement à tout dépôt d'offre.

Les visites sont organisées exclusivement sur rendez-vous, aux dates prévisionnelles suivantes :

- ✓ Le mercredi 11 octobre 2023 à 9h30
- ✓ Le mercredi 18 octobre 2023 à 9h30

Les candidats adresseront par mail leur demande de visite au contact indiqué en point 4.1 (Mme Elisabeth Pourcel à : epourcel@herault.fr).

La demande devra préciser : le nom de la société, le nom et prénom et fonction des personnes à la visite, un numéro de contact téléphonique.

Lors des visites, les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, et juridique, qu'ils jugent opportuns pour déposer un projet.

Un bon de visite sera remis à chaque candidat à l'issue de la visite.

Contenu du dossier de réponse

Le Département examinera uniquement les dossiers complets. Il se réserve la possibilité de demander une régularisation si des pièces sont manquantes ou incomplètes dans un délai déterminé. Tous les candidats concernés en seront avisés.

Le dossier devra être rédigé en français et en euros.

Le dossier de réponse sera constitué des pièces listées ci-après :

Dossier de candidature :

✓ **Une fiche synthétique de présentation du candidat :**

- **Pour les personnes physiques :**
 - Copie d'une pièce d'identité en cours de validité
 - Attestation de domicile < 3 mois
 - Curriculum vitae

Si le candidat est un groupement de personnes physiques, ces éléments sont à fournir pour chaque personne physique membre

- **Pour les personnes morales :**
 - Dénomination, capital social, siège social, statuts, coordonnées du candidat et, le cas échéant, du groupe auquel il appartient ;

- Nom du (ou des) dirigeant, et du (ou des) représentant légal, ou de la (ou des personnes) dûment habilitée à représenter la société ;
 - S'il s'agit d'un groupement : présentation des autres membres du groupement : dénomination, siège social, statuts, secteur d'activités, chiffres d'affaires, projets déjà portés en commun ;
 - Chiffre d'affaires global pour chacune des trois dernières années. Éventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur de l'immobilier ;
 - Pour les SCI, copie d'une pièce d'identité du gérant et des associés ainsi que le volume du patrimoine actif ;
 - Présentation de ses principales références similaires au projet attendu : projet, montant, date.
- ✓ **Documents relatifs à la situation administrative du candidat :**
- Extrait de moins d'un mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent ;
 - 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.

Dossier d'offre :

L'offre des candidats contiendra les éléments suivants :

- ✓ **Une note de présentation générale comprenant la description du projet, son insertion dans l'environnement urbain et paysager. Elle comprendra notamment :**
- Présentation globale du projet
 - Descriptif détaillé de la programmation logements retenue : SDP totale construite, nombre et typologie des logements, surfaces SDP par logement, ventilation acquisition/investissement locatif, espaces extérieurs privatifs, tout autre élément de programmation envisagé par le candidat
 - Fonctionnement interne du site : parties communes, présence d'équipements partagés, stationnement
 - Intégration urbaine et modalités d'accès
 - Parti-pris architectural : volumétrie, gestion des mitoyennetés
 - Ambition environnementale du projet et choix des matériaux
 - Caractère innovant/résilient de la construction
 - Choix de l'autorisation d'urbanisme
- ✓ **La proposition financière**
Le prix global d'achat sera établi en euro, hors taxe.
- ✓ **Un bilan financier estimatif** de l'opération intégrant explicitement :
- En dépenses : le prix d'acquisition du foncier, les frais notariés, les coûts de viabilisation, les coûts de démolition, les coûts d'aménagement, les coûts de construction, les coûts de maîtrise d'œuvre, les coûts de commercialisation, les frais financiers, les taxes et frais annexes.

- En recettes : le positionnement commercial et le prix de commercialisation par logements HT
- ✓ **Les conditions suspensives** ainsi que leur délai de levée, et toutes autres clauses comme une d'intéressement au prix
- ✓ **Les modalités de financement et les garanties financières apportées** en précisant le montant du prêt, la durée et le taux envisagé.
- ✓ **Le calendrier prévisionnel de réalisation du projet** déclinant a minima : date prévisionnelle signature promesse de vente, dépôt d'autorisation d'urbanisme, signature acte authentique, livraison du projet
- ✓ **Des éléments graphiques en format A 3 comprenant à minima :**
 - Plan masse du projet sur lequel figure l'implantation du ou des bâtiments, leurs volumétries, la gestion des espaces verts, les stationnements, accès et circulation,
 - Organisation des logements
 - Esquisses de composition et d'intégration urbaine
- ✓ **Le bon de visite signé**

Dépôt du dossier de réponse

Les dossiers de réponse devront être déposés ou envoyés sous pli cachetés portant la mention « **AMI pour la réalisation d'une opération logements au 11 bd Jean-Jaurès à Lodève** » à l'adresse suivante :

Conseil départemental de l'Hérault
DGA – AT / PPH / DHA / Service Aménagement opérationnel
Mas d'Alco
1977 Avenue des Moulins
34087 Montpellier Cedex 4

Le dossier devra être obligatoirement accompagné d'une clé USB comprenant l'ensemble des pièces demandées.

La date limite de dépôt des dossiers de réponse est fixée au vendredi 8 décembre 2023.

Le Département se réserve le droit de reculer cette date limite ultérieurement. Chaque candidat ayant visité le bien sera averti de la nouvelle date de dépôt au moins quinze jours avant la date initialement prévue.

La durée de validité des offres des candidats est fixée à 180 jours à compter de la date limite de réception des offres.

Le Département se réserve le droit de proroger la date limite de validité des offres. Cette information sera alors diffusée à l'ensemble des candidats ayant déposé une offre et les candidats seront alors invités à confirmer le maintien de leur offre.

4.3. Modalités d'analyse et de sélection

Le choix du projet s'opèrera au vu des éléments suivants.

L'analyse des offres sera fondée sur les critères suivants :

- **Critère financier : 40 %**
 - Prix net vendeur offert
 - Equilibre du bilan présenté
 - Adaptation des recettes au marché local de l'immobilier
 - Conditions proposées (clauses)
 - Garanties financières

- **Critère technique : 30% :**
 - Programmation proposée : nombre de logements, taille des logements, public visé, ventilation acquisition/location, qualité de vie des logements (orientation, présence d'espaces privatifs...), équipements ou espaces partagés, prise en compte de la problématique PMR
 - Optimisation de la SDP à construire
 - Fonctionnement du site et gestion du stationnement
 - Calendrier de réalisation

- **Critère qualitatif : 30% :**
 - Qualité architecturale du bâtiment et intégration urbaine
 - Qualité paysagère du projet et intégration dans l'environnement
 - Exemplarité environnementale du bâtiment
 - Sobriété énergétique
 - Caractère résilient de la construction

Sélection du candidat

Une commission de sélection sera organisée. Elle pourra auditionner plusieurs candidats. Le Département de l'Hérault se réserve le droit de mener des négociations avec les candidats ayant déposé une offre recevable ou régularisée.

L'offre la mieux notée au regard des critères pondérés ci-dessus sera considérée comme la plus avantageuse.

Elle sera soumise à validation de l'Assemblée délibérante du Conseil départemental de l'Hérault.

Le Département se réserve le droit d'interrompre le processus de vente et la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues tant que l'Assemblée délibérante ne se sera pas prononcée, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation ou le remboursement de leurs frais préalables ou honoraires de conseils.

V. Réalisation de la vente et modalités financières

5.1. Garanties et réserves

Le candidat s'engage à prendre le terrain en l'état sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit et ne sollicitera du Département aucun travaux d'aménagement préalable.

5.2. Réalisation de la vente

La remise d'une offre vaut engagement du candidat à respecter la finalité de la vente ci-dessus exposée, à l'exclusion de modifications et d'empêchements éventuels ne relevant pas de sa propre responsabilité.

La formulation d'une offre emporte acceptation des conditions du cahier des charges.

La vente sera formalisée par acte notarié. L'ensemble des frais occasionnés pour l'établissement et la signature (honoraires, taxes, frais et droits se rapportant à la vente) seront à la charge du candidat retenu, qui ne pourra en aucun cas en demander le remboursement ni réclamer le versement d'une quelconque indemnité.

La vente sera précédée d'un compromis de vente précisant, outre le prix, un calendrier d'exécution et les conditions suspensives conformes à l'offre soumise. La durée maximale de la promesse de vente sera de 24 mois. Des clauses résolutoires et pénales seront prévues en cas de non-respect de ces engagements.

L'acte de vente devra être régularisé dans les 6 mois au plus tard suivant la levée des conditions suspensives indiquées dans l'offre du candidat.

Les données du présent appel à manifestation d'intérêt seront intégrées à l'acte de vente définitif.

En cas de substitution de l'acquéreur, elle se fera dans les conditions de remise de l'offre et dans le respect de l'ensemble des obligations contractées, et sous réserve d'accord du Département.

5.3. Mode de paiement du prix

Le paiement doit être effectué comptant le jour de la signature de l'acte authentique, au moyen d'un virement bancaire auprès du notaire chargé de la rédaction de l'acte.

Le versement d'un séquestre d'un montant égal à 10 % du montant de la vente sera exigé à la signature du compromis de vente, entre les mains du notaire rédacteur.

5.4. Carence de l'acquéreur après acceptation de son offre

Au cas où toutes les conditions relatives à l'exécution du compromis seraient remplies, et dans l'hypothèse où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique, ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie 10 % du prix de vente HT au titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du code civil.

La peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

Au surplus, la vente serait résolue, si, dans le délai d'un an après la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives, le candidat ne régulariserait pas l'acte authentique de vente. Les sommes éventuellement dues au Département à titre de pénalités ou d'immobilisation lui resteraient acquises.

Tous les frais concernant cette opération sont entièrement pris en charge par le candidat, même en cas de résolution de la vente. Tous les frais d'acte de dépôt permettant de rendre la présente vente définitive seront également supportés par le candidat.