

# Cahier des charges

## Appel à manifestation d'intérêts

En vue de la sélection de projets  
dans le cadre de la  
**CESSION DE LA CHAUMIERE DU BOIS**

Dossier de consultation



Date limite de réception des propositions d'acquisition :  
30 septembre 2026 – 12h00



## ARTICLE 1 - IDENTIFICATION DU VENDEUR

Commune d'Ibos  
Place Verdun  
65420 Ibos

## ARTICLE 2 - OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

### Contexte

La commune d'Ibos possède l'ensemble immobilier hôtel-restaurant « LA CHAUMIERE DU BOIS » situé 4 rue de l'Allée – route de Pau à Ibos.

La Mairie souhaite céder l'ensemble immobilier à un acquéreur pour qu'il y réalise le projet pour lequel il aura été sélectionné, projet qu'il aura librement façonné, dans le seul respect des normes législatives et réglementaires.

### Objet de la mise en concurrence

La Mairie d'Ibos entend procéder à la vente d'un ensemble immobilier lui appartenant, sis au 4 rue de l'Allée – route de Pau à Ibos (65420). Cet ensemble immobilier fera, au jour de la 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 Mairie a décidé de lancer un appel à manifestation d'intérêt et de mettre ainsi en compétition plusieurs acquéreurs potentiels (« les candidats »), et ce dans l'objectif de retenir le candidat présentant le projet le plus satisfaisant pour l'intérêt local.

### Objet du dossier de consultation

Le dossier de consultation a pour objet :

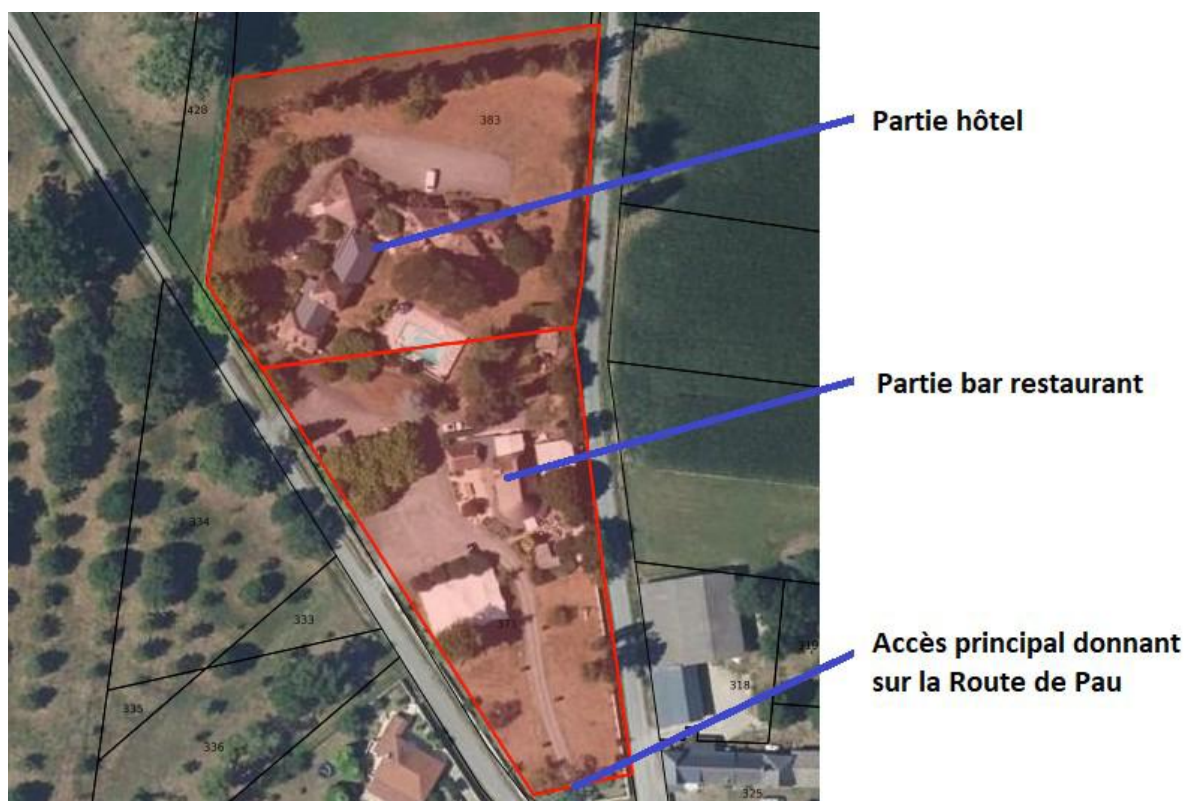
- de porter à la connaissance des candidats les principales caractéristiques de l'ensemble immobilier,
- d'exposer les modalités par la voie desquelles les candidats pourront présenter une proposition et les règles de désignation du lauréat de cet appel à manifestation d'intérêt,
- de présenter les caractéristiques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

## ARTICLE 3 - PRESENTATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier est constitué de plusieurs bâtiments et d'espaces verts qui s'étendent sur 12 744 m<sup>2</sup>.

### Situation générale

Les parcelles cadastrées C 371 et 383 forment un tènement foncier d'une superficie d'environ 1,2 ha sur la commune d'IBOS. Ces parcelles sont le terrain d'assises de locaux professionnels édifiés en 1979 et à usage d'hôtel bar restaurant avec un appartement duplex pour le gérant.



## Références cadastrales

L'immeuble est cadastré sous les numéros suivants :

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie	Nature réelle
IBOS	C 371	Rue de l'Allée	5.900 m <sup>2</sup>	Bâtie
IBOS	C 383	Route de Pau	6.844 m <sup>2</sup>	Bâtie
		TOTAL	12.744 m <sup>2</sup>	

## Descriptif

Le bien est inoccupé depuis plusieurs années, il a fait l'objet de nombreuses dégradations (squat et vol de câbles électriques et huisseries). Le bien n'est plus en état fonctionnel et une rénovation est à prévoir. L'extérieur est arboré et en friches, il dispose d'une piscine.

Le site est délimité par un muret dans la partie sud et d'un grillage dans la partie nord, il dispose de plusieurs entrées actuellement obstruées par des blocs de pierre afin d'empêcher l'accès à des véhicules. Tous les bâtis disposent d'une toiture en chaume à l'état dégradé et devenue peu hermétique par endroit entraînant des fuites d'eau à l'intérieur des bâtis.

- **Parcelle C 371** : la partie bar restaurant est d'une surface de 191 m<sup>2</sup>. Elle comprend une partie bar avec terrasse extérieure en bois (coin buvette), une partie intérieure en ossature bois et baies vitrées donnant sur la terrasse. Il existe également une réserve alimentaire faisant office de cuisine d'une surface de 30 m<sup>2</sup>. Cette partie a été vandalisée : huisseries extérieures

cassées, terrasse extérieure en bois et parquet intérieur endommagés, cependant la charpente est en bon état.

Un escalier extérieur mène à l'appartement du gérant : appartement T4 de 69 m<sup>2</sup> en duplex (rampe d'escaliers intérieure en bois qui mène à 2 chambres avec placard mural (dont une dont les huisseries extérieures ont été déposées) et SDB (vasque et coin douche à l'italienne).

- **Parcelle C 383** : la partie hôtel est d'une surface de 783 m<sup>2</sup>, soit 22 chambres et un logement T1 pour le personnel, avec une piscine extérieure d'environ 60 m<sup>2</sup> de surface au sol. Les chambres sont réparties sur 2 niveaux (essentiellement au RDC et quelques-unes au 1<sup>er</sup> étage)

**Soit une surface globale de 1.073 m<sup>2</sup> pour l'ensemble immobilier.**

## Urbanisme

La candidature devra tenir compte des dispositions et de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Le bien est situé en zone UCc.

Extrait du règlement du PLU d'Ibos (modifié le 3 mars 2020) :

« Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après [...] dans le secteur UCc, les constructions et installations à condition qu'elles soient directement liées à la vocation du secteur :

- activité hôtelière, résidences pour personnes âgées avec ou sans soins médicaux,
- les constructions à usage d'habitation liées directement et nécessaires à l'activité autorisée. »

## ARTICLE 4 - DEROULEMENT DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Les candidats peuvent, avant le dépôt de leur proposition, et s'ils en font la demande, procéder à une visite de l'ensemble immobilier en présence d'une personne habilitée à représenter la Mairie à cet effet. Les demandes de visite devront être faites par mail à [mairie.ibos@ville-ibos.fr](mailto:mairie.ibos@ville-ibos.fr) 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<sup>e</sup> 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 30 septembre 2026. La Mairie analysera les propositions, conformément aux critères énumérés à l'article 9.

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

Ensuite, la Mairie engagera librement des discussions avec les candidats. La Mairie 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 9.

À l'issue de cette première phase de discussion, la Mairie pourra inviter un ou des candidats à remettre une proposition modifiée et la Mairie pourra engager de nouvelles discussions avec le ou les candidats dont la proposition répond le mieux aux critères fixés à l'article 9.

Au terme des discussions, la Mairie pourra inviter le ou les candidats retenus à signer une promesse unilatérale d'achat.

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

## ARTICLE 5 – 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 d'acquisition une question écrite à la Mairie. Toutes les questions devront obligatoirement être adressées par mail à l'adresse : [dgs@ville-ibos.fr](mailto:dgs@ville-ibos.fr)

## ARTICLE 6 - MODIFICATIONS DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

La Mairie 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 d'acquisition.

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

## ARTICLE 7 - CONTENU DES PROPOSITIONS

### Présentation

La proposition sera composée :

- d'une lettre de candidature
- 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).

### Lettre de candidature

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

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 ;
- 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 :
  - o 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 ;
  - o 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 Mairie 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).

### 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 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 l'acquisition de l'ensemble immobilier : le candidat doit démontrer sa capacité à financer l'achat de l'ensemble immobilier et 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 son acquisition. La Mairie attire l'attention des candidats sur la circonstance qu'aucune condition suspensive non prévue dans la proposition d'acquisition finale ne pourra ensuite être insérée dans la promesse de vente ;
- un calendrier de levée des éventuelles conditions suspensives. Ce calendrier engagera le candidat ;
- le prix d'acquisition proposé ;

## **ARTICLE 8 - TRANSMISSION DES PROPOSITIONS**

Les propositions doivent être remises par voie dématérialisée - sur we-transfer par exemple - (documents au format PDF) à l'adresse suivante : [dgs@ville-ibos.fr](mailto:dgs@ville-ibos.fr) avant la date limite indiquée sur la page de garde du dossier de consultation, soit avant le 30 septembre 2026.

## **ARTICLE 9 – CRITERES DE SELECTION DES CANDIDATS**

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

- le prix proposé,
- la qualité du projet en considération des documents et informations visés à l'article 7.

## **ARTICLE 10 – MODALITÉS DE SÉLECTION**

Dans un premier temps, les dossiers des candidats seront analysés par un comité de sélection composé :

- de Mme le Maire,
- de conseillers municipaux,
- de Directeur Général des Services,
- du Directeur des Services Techniques.

Dans un second temps, le comité de sélection invitera tout ou partie des candidats à participer à un jury.

A l'issue de cette audition, un avis sera rédigé par le comité de sélection et sera soumis à l'examen du conseil municipal.

## **ARTICLE 11 - RENONCEMENT À LA VENTE PAR LA MAIRIE**

La Mairie se réserve le droit de renoncer à tout moment à la vente de la Chaumière du Bois, et de ne pas donner suite aux propositions d'acquisition reçues, sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée par les candidats.

La participation vaut acceptation des conditions du présent cahier.

## **ARTICLE 12 – CONDITIONS ATTACHEES A LA CESSION**

La vente interviendra dans le respect de l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires qui trouveraient à s'appliquer, et notamment conformément aux règles attachées à l'urbanisme, au droit des propriétés publiques et à l'intervention économique des personnes publiques.

## Prix d'achat

Les candidats indiqueront dans leur candidature la proposition de prix d'achat de l'ensemble immobilier. Sans préjudice des dispositions légales et réglementaires, la proposition d'acquisition finale est ferme et non modifiable.

L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro et le prix contenu dans l'offre sera exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe. Notamment, le candidat retenu acquittera, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, tous frais et salaires du conservateur des Hypothèques se rapportant à la vente ; et le candidat devra faire son affaire des émoluments du notaire et des honoraires de ses conseils.

Le prix de la cession n'est pas arrêté et constitue un des critères de désignation du lauréat.

**La Mairie entend toutefois attirer l'attention des candidats sur la circonstance que l'ensemble immobilier a été évalué par le pôle d'évaluation domaniale de Toulouse de la Direction régionale des Finances publiques d'Occitanie et du département de la Haute-Garonne à 350 000 euros.**

## Modalités de paiement

Le paiement doit être effectué comptant en totalité le jour de la réalisation de l'acte authentique de vente. Le prix d'acquisition, est payé le jour de la signature de l'acte de vente, au moyen d'un virement bancaire.

Les candidats doivent s'engager à lever effectivement et pleinement la ou les éventuelles conditions suspensives attachées à la vente suivant le calendrier sur lequel ils se seront engagés dans le cadre de leur proposition d'acquisition finale.

## Absence de garantie

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

L'acquéreur ne saurait à cet effet en aucun cas se prévaloir à l'encontre de la Mairie de documents et/ou autres informations que la Mairie 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 Mairie.

L'acquéreur 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 le vendeur, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier 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.

## Charges de réaliser le projet

La cession sera conclue avec charges pour l'acquéreur 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 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.

## **ARTICLE 13 - CONFIDENTIALITE**

Les candidats s'engagent à ne communiquer à quiconque, sauf à leurs conseils, aucune information ou documentation sur la présente vente. Cet engagement de confidentialité est opposable à leurs conseils et à toutes personnes ayant eu accès aux informations et à la documentation par leur intermédiaire.