

CAHIER DES CHARGES POUR LA MISE EN VENTE AUX ENCHERES DES LOGEMENTS SOCIAUX ET ECONOMIQUES SIS A ABOMEY-CALAVI, PARAKOU, LOKOSSA ET ADJARRA

Suivant les dispositions de l'article 299 de la loi n°2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin, « Les terres et biens immeubles du domaine privé de l'Etat peuvent être cédés à titre onéreux ou gratuit ou loués selon les règles de droit commun, affectés à une personne morale de droit public, attribués en concession à des personnes physiques ou morales de droit privé ».

Dans ce cadre, le Gouvernement à travers son Chef, sous réserve de l'application des dispositions du **décret n°2015-011 du 29 janvier 2015 portant modalités de cession à titre onéreux, d'aliénation à titre gratuit, de location des terres et des biens immeubles du domaine privé de l'Etat**, a décidé de la vente aux enchères des logements sociaux et économiques non attribués du Programme 10000 logements pilotés par l'Agence Foncière de l'Habitat (AFH).

Dans ce cadre, il est organisé une consultation en vue de vendre les biens immobiliers concernés de l'Etat.

Le présent cahier des charges a pour objet de définir les règles et les principes fondamentaux devant régir l'opération de vente aux enchères desdits logements sociaux et économiques sis à Ouèdo (Abomey-Calavi), Parakou, Lokossa et Adjara.

Le présent cahier des charges ne constitue ni une offre, ni un document contractuel et, à ce titre, il est précisé que cette consultation n'engage en aucune manière l'AFH à signer un acte authentique ou une promesse, dès lors qu'elle estimerait que les offres reçues ne seraient pas satisfaisantes pour quelque raison que ce soit et sans avoir à s'en justifier particulièrement.

Le présent règlement échappe aux dispositions du Code des Marchés Publics visées par la Loi n°2017-04 du 19 octobre 2017 ainsi qu'à celles ayant trait aux articles 7 et 8 du décret n°2015-011 du 29 janvier 2015.

Cette mise en vente sera faite par un mécanisme d'enchère et concerne les biens décrits ci-après.

1 – Désignation des logements à vendre et mise à prix

Les logements à vendre sont des bâtiments inachevés ou achevés mais vandalisés de type F2, F3 et F4, situé dans les communes d'Abomey-Calavi, Parakou, Lokossa et Adjara.

Caractéristiques particulières des logements

- Logement de type F2 :** **érigé sur une superficie de 250m²** -un séjour de 24m²- une chambre 14,4 m², une salle d'eau 1,93m²- une cuisine de 7,5m² - une terrasse de 2,96m²
- Logement de type F3 :** **érigé sur une superficie de 300 m²** -un séjour de 24m²- deux chambres à coucher 14,4 m² et 12m² - une salle d'eau 2,53 m²- une cuisine de 7,5 m² - une terrasse de 2,96 m².
- Logement de type F4 :** **Erigé sur une superficie de 350 m²** -un séjour de 24 m²- trois

chambres à coucher de 14,4 m², 12 m² et 12 m² – une salle d'eau de 7,97 m²- une cuisine de 7,5 m² - une terrasse de 2,96 m²

Site de Ouèdo (Abomey-Calavi)

451 logements sont concernés par la présente vente sur le site d'Abomey-Calavi.

Logement de type F2 : 96

Logement de type F3 : 271

Logement de type F4 : 84

Site de Parakou

241 logements sont concernés par la présente vente sur le site de Parakou.

Logement de type F2 : 38

Logement de type F3 : 144

Logement de type F4 : 59

Site de Fongba et Agnivèdji (Lokossa)

99 logements sont concernés par la présente vente sur le site de Lokossa.

Logement de type F2 : 20

Logement de type F3 : 53

Logement de type F4 : 26

Site d'Adjarra

48 logements sont concernés par la présente vente sur le site de Lokossa.

Logement de type F2 : 10

Logement de type F3 : 22

Logement de type F4 : 16

Le détail sur le niveau de réalisation des logements par type, par site et par localité figure dans le tableau joint au présent cahier des charges ainsi que les caractéristiques.

Les logements sont implantés sur des sites entièrement viabilisés. S'agissant des eaux pluviales, le raccordement devra s'effectuer sur une conduite prévue à cet effet.

Les Plans locaux d'urbanisme et la réglementation afférente à l'architecture sont disponibles et accessibles sur le site de l'AFH.

Les détails sur chaque site et logements peuvent être consultés dans les Directions Départementales du Cadre de Vie et du Développement Durable et les Agences départementales du foncier et du Domaine et à l'Agence Foncière de l'Habitat.

Des visites de site seront organisées au profit des candidats les samedi 9, 16 et 23 mars 2019, soit treize (13) jours après le lancement de la publicité de l'opération.

Pour les travaux de réhabilitation et modification, une autorisation d'urbanisme devra être demandée, au préalable, auprès du Ministère en charge de l'habitat.

Aucune mise à prix n'est requise pour cette vente aux enchères.

2 – Baux et servitudes

Les logements concernés sont libres de tout bail et servitude (pas de locataires).

3 – Origine de la propriété

Les logements sus désignés appartiennent exclusivement à l'Etat.

4 – Modalités de la consultation

Lorsque les mesures de publicité auront été effectuées par affichage sur les sites internet du Ministère de l'Economie et des Finances, du Ministère du Cadre de Vie et du Développement Durable, auprès de l'Agence Foncière et de l'Habitat, des Directions Départementales du Cadre de Vie et du Développement Durable (DDCVDD) ou toutes personnes ayant manifesté son intérêt auprès de l'AFH, toute personne physique ou morale pourra déposer son offre dans les conditions prévues dans le présent cahier des charges selon les formes et les délais prescrits. Toute personne physique ou morale peut déposer une offre pour un ou plusieurs logements et sur les différents sites.

Chaque candidat dans sa proposition d'achat, devra impérativement remplir les conditions suivantes :

- Etre de nationalité béninoise ;
- Avoir la capacité juridique à contracter ;
- Avoir la capacité financière pour achever le bâtiment et le rendre habitable ;
- Satisfaire à ses obligations fiscales.

5 – Modalités de la vente

Les biens sont mis en vente aux conditions suivantes :

- ✓ obligation sera faite à l'acquéreur et à ses ayants droits, d'achever la construction de l'immeuble dans un délai de 12 mois à compter de la date de jouissance ;
- ✓ obligation sera faite à l'acquéreur de ne pas modifier le plan architectural de l'immeuble sans autorisation préalable du Ministère en charge de l'habitat.

L'acquéreur sera désigné selon le critère suivant :

Les offres de prix formulées hors taxe seront déposées, dans les Directions Départementales du Cadre de Vie et du Développement Durable (DDCVDD) et à l'Agence Foncière et de l'Habitat (AFH), sous pli fermé et scellé avant **le 27 mars 2019 à 18 heures au plus tard.**

a) L'offre à indiquer sur l'acte d'engagement,

Un seul montant libellé en FCFA doit être indiqué sur l'acte d'engagement. Ce dernier devra également indiquer les nom, prénom, date et lieu de naissance et adresse du candidat qui s'oblige à acheter en son nom, sans possibilité de subrogation. A l'acte d'engagement devront être joints :

- ✓ le présent cahier des charges dûment signé et daté par le candidat qui s'oblige à respecter toutes les dispositions qui s'y trouvent ;
- ✓ le numéro d'immatriculation au registre de commerce ou tous autres documents appropriés en ce qui concerne les personnes morales ;
- ✓ une copie de la pièce d'identité pour les personnes physiques ;

L'offre engage l'acquéreur, qui s'oblige par la remise de son offre si celle-ci était retenue à signer l'acte de vente, à acheter l'immeuble et à compléter les travaux d'achèvement de l'immeuble.

b) Le présent cahier des charges signé

Le présent cahier des charges doit être signé et daté par le candidat.

Le non-respect de ces formalités entraînera l'annulation de l'offre d'achat.

6 – Conditions de la vente

Art.1^{er} – L'acquéreur entrera en jouissance de l'immeuble à partir du jour de signature de l'acte de vente en l'étude des notaires.

Art.2 – L'acquéreur prendra l'immeuble vendu dans l'état où il se trouvera le jour de son entrée en jouissance, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour cause de dégradation, mauvais état des lieux.

Art.3 – L'acquéreur supportera toutes les servitudes passives ou apparentes, continues ou discontinues, qui peuvent grever ledit immeuble, sauf à s'en défendre et à faire valoir à son profit celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls.

Art.4 – L'acquéreur paiera les impôts fonciers et autres, de toute nature dont l'immeuble vendu pourra être grevé, et ce à partir de l'entrée en jouissance.

Art.5 – Tous les frais et honoraires que ladite vente aura occasionnés, en terme d'estimation d'affiches, publications, insertions seront à la charge de l'Etat. Les frais d'actes seront à la charge de l'acquéreur, en sus de son offre de prix.

Pour chaque immeuble mis en vente, une lettre recommandée sera adressée au candidat ayant proposé la meilleure offre que son offre a été acceptée.

Art.6 – Dans les dix (10) jours de la réception de l'envoi recommandé qui lui en sera fait, **l'acquéreur paiera le montant à lui notifié dans la lettre recommandée et correspondant à son offre, en une seule fois, sur un compte ouvert à cet effet dans les livres du Trésor Public.**

L'acte de vente sera signé devant le Notaire désigné après présentation de la quittance de paiement du Trésor Public.

Art.7 – Au cas où la vente n'aurait pas lieu à l'issue de cette procédure, pour diverses raisons, l'AFH se réserve la possibilité de renoncer à la vente ou relancer une nouvelle procédure.

Fait à Cotonou, le
Date et signature de l'acquéreur,

**VENTE PAR MECANISME D'ENCHERES DES LOGEMENTS
SOCIAUX ET ECONOMIQUES NON ATTRIBUES DU
PROGRAMME 10000 LOGEMENTS SIS A ABOMEY-CALAVI,
PARAKOU, LOKOSSA ET ADJARRA**

ACTE D'ENGAGEMENT

Je soussigné (nom, prénom),

.....

Adresse

.....

.....

Téléphone.....

Email.....

Après avoir pris connaissance du cahier des charges,

- fais une offre de.....FCFA
pour l'acquisition de l'immeuble immatriculésis à
(ville) ;
- m'engage si cette offre était retenue, à concrétiser la vente, sous réserve des lois
relatives aux acquisitions immobilières, par le versement du montant de l'offre
au Trésor Public, au plus tard dix (10) jours après notification ;
- m'engage à respecter le cahier des charges ci-annexé, daté et signé par mes
soins.

Fait à

Le

Date et signature du candidat

Pièces à joindre :

- _ Cahier des charges signé
- _ copie pièce d'identité pour les personnes physiques
- _ copie registre de commerce pour les personnes morales

Tableau : Etat des bâtiments par type et par site

SITE DE HOUEDO 1 A ABOMEY-CALAVI				
Etat/niveau d'exécution	Type F2	Type F3	Type F4	
Fondation	1	9		
Allège	2	9	1	
Chainage haut	10	17	6	
Pignon sans toiture	10	76	1	
Pignon avec toiture	11	17	24	
Achevé mais vandalisé ou dégradé				
TOTAL	33	128	32	

SITE DE HOUEDO 2 A ABOMEY-CALAVI				
Etat/niveau d'exécution	Type F2	Type F3	Type F4	
Fondation				
Allège				
Chainage haut				
Pignon sans toiture		56	18	
Pignon avec toiture		20	12	
Achevé mais vandalisé ou dégradé	64	60	48	
TOTAL	64	136	78	

SITE DE PARAKOU				
Etat/niveau d'exécution	Type F2	Type F3	Type F4	
Fondation	3			
Allège		15		
Chainage haut	4	19	14	
Pignon sans toiture	16	22	8	
Pignon avec toiture	6	70	18	
Achevé mais vandalisé ou dégradé		16	26	
TOTAL	39	164	82	

SITE DE LOKOSSA				
Etat/niveau d'exécution	Type F2	Type F3	Type F4	
Fondation				
Allège				
Chainage haut				
Pignon sans toiture				
Pignon avec toiture				
Achevé mais vandalisé ou dégradé	8	12	27	
TOTAL	8	12	27	

SITE D'ADJARRA				
Etat/niveau d'exécution	Type F2	Type F3	Type F4	
Fondation				
Allège				
Chainage haut				
Pignon sans toiture				
Pignon avec toiture				
Achevé mais vandalisé ou dégradé	10	22	16	
TOTAL	10	22	16	