

**APPEL A CANDIDATURES DANS LE CADRE DE LA CESSION D'UN
ENSEMBLE IMMOBILIER SITUE RUE ALBERT 1er**

DATE LIMITE DE REMISE DES OFFRES

Le 25 novembre 2022 à 17H00 au plus tard.

SOMMAIRE

<u>ARTICLE PREMIER : IDENTIFICATION DU VENDEUR</u>	<u>3</u>
<u>ARTICLE 2 : OBJET DE LA CONSULTATION</u>	<u>3</u>
<u>2-1 : DESIGNATION</u>	<u>3</u>
<u>2-2 : SITUATION LOCATIVE</u>	<u>3</u>
<u>2-3 : URBANISME</u>	<u>3</u>
<u>2-4 : CONTENU DU DOSSIER D'INFORMATION ET D'URBANISME</u>	<u>3</u>
<u>2-5 : CONDITIONS DE LA VENTE</u>	<u>3</u>
<u>ARTICLE 3 : OFFRE D'ACQUERIR</u>	<u>5</u>
3-1 VOLET ADMINISTRATIF ET FINANCIER	5
3-1-1 DONNEES JURIDIQUES	5
3-1-2 DONNEES FINANCIERES	6
3-1-3 AUTORISATION D'URBANISME	6
3-2 : VOLET TECHNIQUE	6
3-3 : RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'IMMEUBLE	6
3-3-1 VISITES	6
3-3-2 RENSEIGNEMENTS TECHNIQUES	6
<u>ARTICLE 4 : PRESENTATION DES CANDIDATURES, CHOIX ET CONDITIONS GENERALES</u>	<u>7</u>
4.1 – PRESENTATION DES CANDIDATURES	7
4.2 – DATE LIMITE DE RECEPTION DES OFFRES	7
4.3 – DUREE DE VALIDITE ET CARACTERE FERME DES OFFRES FORMULEES PAR LE CANDIDAT	7
4.4 – CHOIX DU CANDIDAT	8
4.5 – PRE ACTE DE VENTE –ACTE DE VENTE	8
4.6 – MODE DE REGLEMENT DU PRIX D'ACQUISITION	8
4.7 – CONDITIONS GENERALES D'ACQUISITION	9
4-7-1 TRANSFERT DE PROPRIETE	9
4-7-2 ABSENCE DE GARANTIE	9
4-7-3 IMPOTS	9
4-7-4 FRAIS	9

Article premier : IDENTIFICATION DU VENDEUR

Ville de Villers-lès-Nancy
Hôtel de Ville – Esplanade Simone VEIL
Boulevard des Aiguillettes – BP 80028
54601 Villers-lès-Nancy Cedex

Représentée par Monsieur François WERNER, habilité par délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2022

Article 2 : OBJET DE LA CONSULTATION

2-1 : Désignation

La présente consultation concerne la cession amiable :

- d'un ensemble de deux bâtiments d'une superficie d'environ 900 m² situé aux numéros 23 et 25 de la rue Albert 1^{er} à Villers-lès-Nancy, issu d'une prochaine division de la parcelle AB 456.
- d'un espace situé à l'arrière des bâtiments d'une surface à déterminer en fonction du projet, issu d'une prochaine division de la parcelle AB 396.

2-2 : Situation locative

Les biens sont libres de toute occupation et location.

2-3 : Urbanisme

✓ Le terrain est classé en zone UA du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25/06/2015.
Pour une consultation du PLU en ligne : <https://www.villerslesnancy.fr/fr/plan-local-d-urbanisme-plu.html>

2-4 : Contenu du dossier d'information et d'urbanisme

- ✓ Certificat d'urbanisme d'information
- ✓ Plan de principe du découpage parcellaire (document d'arpentage en cours de réalisation)
- ✓ Extrait du règlement du PLU
- ✓ Plan des locaux
- ✓ Diagnostics avant-vente (amiante, DPE...)
- ✓ Photographies

2-5 : Conditions de la vente

L'ensemble immobilier proposé à la vente est situé dans le vieux Villers et accolé au château de Madame de Graffigny. Afin de ne pas porter atteinte au caractère de ce lieu historique, à son intérêt architectural et de conserver les perspectives monumentales de la rue Albert 1^{er}, le preneur s'interdira toute démolition du bâtiment.

Par ailleurs, il devra présenter un projet qui préservera les façades avant et arrière qui devront rester conformes à l'existant.

Le projet présenté devra nécessairement proposer un produit fini sur les extérieurs et les parties communes (façades, huisseries extérieures, toiture...). Un projet qui laisserait ces éléments à la charge de la future copropriété ne sera pas étudié.

Le vendeur portera une attention toute particulière à la qualité architecturale du projet proposé par le preneur.

L'espace situé à l'arrière des bâtiments est directement voisin du parc de Madame de Graffigny. Afin de ne pas porter atteinte à l'harmonie du Parc, l'acquéreur s'interdira :

- Toute construction en dur dans cet espace. (cabane de jardin, abris etc...)
- La pose d'enrobés au sol à l'exception des surfaces strictement nécessaires à l'implantation éventuelle de places de stationnement et au retournement des véhicules

La plantation d'arbres ou de haie fera l'objet d'une concertation préalable avec la commune de Villers-lès Nancy, propriétaire du parc.

La clôture entre les deux fonds devra permettre de préserver une vue depuis le parc de Graffigny sur les éléments architecturaux de la façade arrière.

Aucun accès ne sera possible à la propriété par le parc de Graffigny

Conditions particulières

La mitoyenneté du château implique des contraintes techniques pour le preneur qu'il devra prendre en compte dans le calibrage de son projet. Ces contraintes feront l'objet d'une transcription juridique dans l'acte de vente :

- Le Tableau Général Basse Tension (TGBT) alimentant le château de Graffigny se trouve dans l'entrée du bâtiment attenant (25 rue Albert 1^{er}). Le preneur devra prévoir un accès permanent à cette installation pour les services municipaux via la création d'une servitude de passage.
- Une sortie de secours de la galerie située au rez de jardin du château est située dans le même espace, côté parc. Le projet devra prévoir la préservation de cette sortie de secours et la possibilité permanente d'évacuation des personnes via la création d'une servitude de passage.
- La toiture et les façades de l'ensemble immobilier proposé sont communes et continues avec celles de la partie mitoyenne du château de Graffigny, située au 25 rue Albert 1^{er}.
- La cave du 23 rue Albert 1^{er} abrite la première pierre correspondant à la construction de ce bâtiment. Le preneur s'engage à conserver cette trace de l'histoire de la ville.
- Dans cette cave se trouve également un puit alimenté par un réseau d'eau de source qui s'étend dans tout le vieux Villers. La collectivité n'en a pas l'usage. Le preneur devra prendre en compte l'existence de ce puit. Toute utilisation future devra faire l'objet d'une déclaration en Préfecture et d'une information de la collectivité.

Le présent cahier des charges oblige le preneur et il sera contractualisé lors de la promesse de vente et par suite lors de la vente.

ARTICLE 3 : OFFRE D'ACQUERIR

L'offre est faite au moyen d'une lettre de candidature qui doit comprendre les données suivantes :

3-1 VOLET ADMINISTRATIF ET FINANCIER

3-1-1 Données juridiques

- Le candidat doit présenter une offre ferme et définitive d'acquérir le bien, à son profit, dans sa totalité, et sans possibilité de substitution sauf totalement et au bénéfice d'une société dans laquelle il maîtriserait plus de 50% des parts.
- Le candidat doit accepter expressément les termes du présent cahier des charges.
- Le candidat doit déclarer sa volonté de signer le pré acte de vente et l'acte de vente dans le respect du calendrier tel qu'il est précisé dans le présent document.
- Le candidat doit préciser :
 - o S'il s'agit d'une personne physique :
 - Ses éléments d'état civil (Nom, prénoms, lieu et date de naissance)
 - Sa profession
 - Sa situation matrimoniale
 - Ses coordonnées complètes
 - o S'il s'agit d'une société ou d'une personne morale :
 - Sa dénomination sociale
 - Son capital social
 - Son siège social
 - Ses coordonnées complètes
 - Le nom du dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquérir
 - Sa capacité financière : chiffre d'affaire global pour chacune des 3 dernières années
 - Sa 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
 - L'extrait de l'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, au Répertoire des Métiers ou équivalent.
- Si le candidat entend financer tout ou partie de son acquisition par un prêt, il devra alors préciser :
 - Les références de l'établissement prêteur
 - Le montant du ou des prêts souscrits
 - La durée du ou des prêts

Dans cette hypothèse, le candidat est invité à produire tout document ou attestation permettant d'apprécier sa capacité financière à réaliser l'acquisition.

- Pour le cas où le candidat retenu n'aurait pas indiqué avoir recours à un prêt, il s'oblige à établir à première demande un document comportant la mention manuscrite prévue par la Loi pour renoncer à la condition suspensive légale d'obtention d'un prêt pour financer l'acquisition.
- Le candidat est invité à préciser, le cas échéant, la liste des conditions suspensives liées à l'offre et leur durée à compter de la signature de la promesse de vente. Ces éléments devant être intégrés à la promesse de vente si l'offre du candidat est retenue, chacune des éventuelles conditions suspensives devra être explicitée clairement.

Paraphe :

- Si le candidat l'estime nécessaire, la durée de validité de son offre. Attention, le candidat devra bien prendre en compte dans ce cas les délais imposés par la décision administrative.

3-1-2 Données financières

Une offre de prix, laquelle s'entend « net vendeur » la commune n'ayant pas qualité « d'assujetti en tant que tel » à la TVA immobilière – exprimée en chiffres et en lettres.

3-1-3 Autorisation d'urbanisme

L'acquisition sera soumise à l'obtention des autorisations d'urbanisme adhoc (permis de construire et/ou déclaration préalable).

3-2 : VOLET TECHNIQUE

Afin de permettre au vendeur d'appréhender la qualité du projet, le candidat devra proposer un dossier décrivant le projet envisagé contenant :

- Une notice « programme » et un planning prévisionnel de l'opération
- Une étude d'urbanisme, un plan
- Des documents graphiques permettant d'appréhender la qualité du projet proposé (photomontage, plans, coupes...)
- Un détail sommaire des surfaces de plancher construites ou réaménagées, la typologie et le nombre de logements envisagés.

3-3 : RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'IMMEUBLE

3-3-1 Visites

Les candidats pourront visiter l'ensemble immobilier, après prise de rendez-vous auprès de :
Nicolas ADAM

Par téléphone : 03.83.92.12.12 ou par Courriel : nicolas.adam@villerslesnancy.fr

3-3-2 Renseignements techniques

Les éléments techniques peuvent être obtenus auprès de Nicolas ADAM
Par téléphone : 03.83.92.12.12 ou par Courriel : nicolas.adam@villerslesnancy.fr

ARTICLE 4 : PRESENTATION DES CANDIDATURES, CHOIX ET CONDITIONS GENERALES

4.1 – PRESENTATION DES CANDIDATURES

La lettre de candidature contenant l'offre d'acquisition devra être rédigée en français et signée par le candidat, personne physique, ou, pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

La transmission des offres devra être effectuée sous pli cacheté portant les mentions suivantes :

**« CANDIDATURE A L'ACQUISITION D'UN BIEN IMMOBILIER – ENSEMBLE IMMOBILIER
23 et 25 RUE ALBERT 1er »**

L'offre devra contenir le présent cahier des charges signé par le candidat ainsi que l'ensemble des documents demandés à l'article 3

Ces plis devront être transmis soit par voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception, soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante :

**Mairie de Villers les Nancy- Boulevard des Aiguillettes- Esplanade Simone Veil. BP
80028 54601 VILLERS LES NANCY**

4.2 – DATE LIMITE DE RECEPTION DES OFFRES

La date est fixée au vendredi 25 novembre 2022 à 17h00

Les plis qui parviendraient sous enveloppe non cachetée et/ou après la date de l'heure fixée ci-dessus (sauf en cas de prorogation) ne seront pas retenus.

Pour les envois postaux, il est précisé que seules la date et l'heure de réception feront foi. Les candidats prendront toutes les précautions nécessaires pour effectuer leur envoi suffisamment tôt pour permettre l'acheminement des plis dans les temps.

Si aucune information sur l'enveloppe ne permet d'identifier l'expéditeur alors la Ville se réserve le droit d'ouvrir l'enveloppe afin d'en déterminer l'expéditeur, cette ouverture ne vaut pas acceptation de l'offre par la Ville.

La ville se réserve le droit de proroger la date limite de remise des offres. Cette information sera diffusée le cas échéant sur le site internet de la Ville et à toute personne qui aura fait connaître son intérêt pour la vente et laissé ses coordonnées à cet effet.

4.3 – DUREE DE VALIDITE ET CARACTERE FERME DES OFFRES FORMULEES PAR LE CANDIDAT

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée, jusqu'à la date de réception par le candidat, d'une lettre de l'administration, envoyée avec accusé de réception, l'informant de la suite donnée à son offre, étant précisé qu'une phase de négociation pourra être organisée ultérieurement.

Les offres seront valables à compter de la date limite de réception des offres et jusqu'au Conseil Municipal qui validera le choix final du candidat retenu.

4.4 – CHOIX DU CANDIDAT

Les choix finaux du candidat et des candidatures non retenues, feront l'objet d'une lettre, transmise en recommandé avec accusé de réception, dans les quinze jours après la validation du Conseil Municipal.

Les offres seront examinées selon les critères suivants :

- Qualité du projet proposé et adéquation avec les attentes du cahier des charges (55%)
- Prix proposé. (40%)
- Capacité financière. (5%)

En cas d'offres équivalentes entre candidats présentant toutes les garanties juridiques et financières requises, la Ville engagera des négociations afin de les départager.

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une candidature, la Ville se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus de vente à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

La commune n'aura pas à justifier sa décision, étant observé qu'elle est juridiquement autorisée à vendre de gré à gré.

4.5 – PRE ACTE DE VENTE – ACTE DE VENTE

La promesse de vente doit être signée au plus tard deux mois après la notification par la Ville au candidat retenu de l'acceptation de son offre par lettre recommandée.

Lors de cette signature, le candidat devra verser un dépôt de garantie d'au plus 10% et d'au moins 5% du prix de vente.

L'acte de vente définitif devra être signé au plus tard 4 mois à compter de la promesse de vente.

4.6 – MODE DE REGLEMENT DU PRIX D'ACQUISITION

Le prix d'acquisition sera acquitté, suivant les conditions prévues à l'acte constatant le transfert de propriété, au notaire en charge de la rédaction de l'acte ainsi qu'il est dit ci-avant, qui le transmettra après signature de l'acte au receveur municipal de la Ville.

Le prix d'acquisition déduction faite du montant de l'acompte versé lors de la signature du pré-acte de vente sera payé comptant au moyen d'un virement à effectuer sur le compte de l'office notarial Stanislas 57 rue Stanislas 54000 NANCY et ce au maximum la veille de la signature de l'acte authentique.

Le candidat retenu sera tenu de payer en sus du prix principal et conformément à l'article 1593 du Code Civil « les frais d'actes et autres accessoires à la vente ».

A défaut du paiement du prix ou d'exécution des autres charges et conditions de la vente, la ville aura la faculté :

- soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales,
- soit de faire prononcer la déchéance de la vente, conformément aux lois et règlements en vigueur.

4.7 – CONDITIONS GENERALES D'ACQUISITION

4-7-1 Transfert de propriété

Le transfert de propriété sera effectif au jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente et le paiement du prix. L'acquéreur prendra possession réelle et effective du bien dans les conditions définies par l'acte translatif de propriété.

4-7-2 Absence de garantie

Le candidat acquéreur retenu, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

- prendra le bien vendu dans l'état où il se trouve le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part de la commune notamment de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous les terrains,
- 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 périls, sans aucun recours contre le vendeur, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes, 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,
- Sera subrogé dans tous les droits du vendeur relativement aux biens.

4-7-3 Impôts

Le candidat acquéreur retenu supportera les impôts et taxes de toute nature à partir du jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente.

4-7-4 Frais

L'ensemble des frais, droits et émoluments relatifs à l'acte de vente, notamment les droits de mutation, ainsi que toutes les charges liées au financement de l'acquisition, seront à la charge exclusive de l'acquéreur retenu, en sus du prix de vente.