



VILLE DE NICE

Dossier de vente

Immeuble R+1

2/4 Petite avenue de la Californie

NICE 06200



Direction de la Modernisation des moyens
et de la Stratégie immobilière





VILLE DE NICE

SOMMAIRE

1.	Note de présentation.....	3
1.1	Présentation générale du bien.....	3
1.2	Plan de situation	4
2.	Procédure de mise en vente.....	4
2.1	Modalités de retrait du dossier de mise en vente.....	4
2.2	Modalités de remise des offres d'acquisition	4
2.3	Représentation par un intermédiaire.....	5
2.4	Ouverture des offres d'acquisition	5
2.5	Analyse des offres	6
2.6	Décision d'attribution du bien.....	6
2.7	Modalités d'information des candidats	6
3.	Conditions de cession du bien immobilier	7



VILLE DE NICE

1. Note de présentation

1.1 Présentation générale du bien

La Ville de Nice propose à la vente un immeuble R+1 libre d'occupation, situé au 2/4 Petite avenue de la Californie, cadastré section MP n°266 pour une parcelle de 299 m².

Le bien de 215 m² habitables environ se situe sur deux niveaux et est constitué comme suit :

- au premier niveau: un grand local de 135 m² et des sanitaires.
 - au premier étage : un appartement de 60 m² ; cuisine, salle d'eau, trois bureaux et un couloir.
- Le tout donnant accès à une immense terrasse à ciel ouvert de 109 m².

Il est précisé qu'un poste de transformation contigu au local est toujours en exploitation et constitue une servitude.

La taxe foncière est de 4 477 €. La commune met ce bien en vente au prix de 750 000 €.

1.2 Plan de situation





VILLE DE NICE

2. Procédure de mise en vente

2.1 Modalités de retrait du dossier de mise en vente

Les dossiers de mise en vente sont disponibles sur le site :

<https://immobilier.nicecotedazur.org/fr>. Les personnes intéressées pourront visiter le bien.

Les demandes de rendez-vous pour la visite du bien, ainsi que les questions relatives au bien devront être adressées **exclusivement par écrit** à :

- ventevdn@nicecotedazur.org,

ou

Ville de Nice
Direction de la Modernisation des Moyens et de la Stratégie Immobilière
2, rue de la Préfecture
06364 CEDEX 4.

2.2 Modalités de remise des offres d'acquisition

Toute personne intéressée pourra faire parvenir une offre d'acquisition écrite formulée en euros TTC (prix net vendeur) à l'adresse suivante en lettre recommandée accusé de réception ou remise en mains propres en l'étude d'huissier :

Maître LEYDET, huissier de Justice associé
3, place Franklin
06046 NICE CEDEX 1.

L'offre d'acquisition devra contenir impérativement les informations suivantes :

- le prix offert formulé en euros, en chiffres et en lettres (prix net vendeur),
- les éventuelles conditions suspensives dont est assortie l'offre d'acquisition (obtention d'un crédit bancaire, obtention d'une autorisation d'urbanisme définitive,...),
- la nature du projet éventuel envisagé sur le bien et son délai de réalisation.

L'offre d'acquisition devra parvenir à l'office de Me LEYDET (dit l'HUISSIER) **avant le dernier jour ouvré de chaque mois, 17h00** et fera l'objet d'une ouverture le mois qui suit.



VILLE DE NICE

Tant que le bien n'est pas attribué, les offres d'acquisition pourront parvenir à l'HUISSIER avant le dernier jour ouvré de chaque mois, 17h00 et feront l'objet d'une ouverture le mois qui suit.

Tout acquéreur intéressé pourra se renseigner via l'adresse ventevdn@nicedazur.org pour savoir si le bien a d'ores et déjà été attribué.

L'offre d'acquisition devra être contenue dans une enveloppe cachetée remise contre récépissé. L'enveloppe cachetée devra comporter la mention suivante :

« Offre d'acquisition pour l'immeuble sis 2 petite avenue de la Californie
A N'OUVRIR QUE PAR Maître LEYDET ou son représentant habilité »

2.3 Représentation par un intermédiaire

Les biens mis en vente par la Ville s'adressent directement aux acquéreurs sans que ces derniers ne puissent être représentés par une agence immobilière ou autre forme de mandataire.

2.4 Ouverture des offres d'acquisition

L'HUISSIER, en présence d'un ou de plusieurs représentants de la Ville de Nice, procédera dans le mois qui suit la réception des offres, à l'ouverture des enveloppes contenant les offres d'acquisition.

L'HUISSIER consignera dans un procès-verbal :

- le nom du ou des candidats, le montant du ou des offres d'acquisition reçue(s) avant la date indiquée, la ou les conditions suspensives dont est (sont) assortie(s) la ou les offre(s) d'acquisition,
- dans l'hypothèse où une (plusieurs) offre(s) d'acquisition serai(en)t illisible(s) ou rédigée(s) de telle façon que son (leur) contenu ne pourrait être établi avec certitude, le (les) représentant(s) de la Ville de Nice présent(s) lors de l'ouverture des enveloppes se réserve(nt) la possibilité de la (les) déclarer irrecevable(s).

Tant que le bien n'est pas attribué, les offres reçues seront examinées le mois qui suit lors de l'ouverture mensuelle des plis.

La Ville de Nice se réserve le droit de ne pas donner suite aux offres d'acquisition ou de retirer le bien de la vente à tout moment, sans que quiconque ayant fait une offre d'acquisition ou ayant manifesté l'intention de le faire puisse se prévaloir d'une quelconque indemnité à ce titre, et ce jusqu'à la présentation de l'offre à l'instance délibérative.



VILLE DE NICE

Pour mémoire, l'acceptation d'une offre d'acquisition d'un bien communal fait obligatoirement l'objet d'une délibération soumise à l'approbation du Conseil municipal, seul compétent pour engager la collectivité dans ce domaine.

2.5. Analyse des offres

Les critères d'évaluation qui feront l'objet d'une analyse combinée sont :

- Le prix
- Les conditions suspensives
- Les délais de réalisation des conditions

A prix égal, c'est l'examen des conditions suspensives qui permettra de procéder à un classement.

Si les conditions suspensives qui assortissent les offres sont également similaires alors les délais d'exécution de ces conditions seront pris en compte.

En cas de similitude des 3 critères d'attribution, c'est l'ordre de réception des offres auprès de l'huissier qui permettra de déterminer l'attributaire.

Les offres les mieux-disantes seront retenues et feront l'objet d'un classement proposé à l'instance délibérative, dans une limite de 4 offres.

2.6. Décision d'attribution du bien

Le Conseil municipal, seule autorité compétente en matière de cession de biens communaux, procédera par délibération à la désignation de l'attributaire du bien sur la base du classement des offres d'acquisition établi lors de l'ouverture des enveloppes.

Pour mémoire, la délibération sera susceptible d'un recours des tiers pendant un délai de deux mois.

2.7 Modalités d'information des candidats

- **dans un délai maximum de quarante cinq (45) jours après l'ouverture des offres d'acquisition :**

Les candidats ayant déposé ou adressé une offre d'acquisition seront informés par lettre recommandée avec accusé de réception, de la suite qui lui sera donnée : présentation au conseil municipal ou refus de l'offre.



VILLE DE NICE

- dans un délai de quinze (15) jours après le vote de la délibération du Conseil municipal ayant désigné l'attributaire du bien :

La Ville de Nice adressera au(x) notaire(s) en charge du dossier désigné par l'attributaire du bien la délibération du Conseil municipal approuvant la cession.

3. Conditions de cession du bien immobilier

La cession sera consentie sous les charges et conditions suivantes que le candidat retenu s'engage à accepter :

- prendre le bien mis en vente dans son état actuel, sans que le candidat puisse exercer par la suite aucun recours ni répétition contre la Ville de Nice pour quelque cause que ce soit,
- supporter toutes les servitudes de quelque nature que ce soit pouvant grever le bien,
- signer un avant-contrat de vente avec la ville de Nice dans un délai maximum d'un (1) mois à compter du vote de la délibération du conseil municipal désignant l'attributaire du bien,
- verser au jour de la signature de l'avant-contrat de vente, en la comptabilité du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique, un dépôt de garantie correspondant à CINQ POUR CENT (5 %) du prix de vente. Cette somme restera acquise à la ville de Nice pour le cas où la vente ne saurait être réalisée dans les conditions dudit avant-contrat, et ce du fait ou par défaillance de l'acquéreur. Dans ce cas, la caducité de l'avant-contrat sera prononcée de plein droit et la ville de Nice recouvrera l'intégralité de ses droits sur le bien sans que l'acquéreur puisse se prévaloir d'une quelconque indemnité,
- signer l'acte authentique de vente dans un délai maximum de trois (3) mois à compter du jour de la signature de l'avant-contrat de vente, sauf dans l'hypothèse où celui-ci contient une condition suspensive d'obtention d'une autorisation d'urbanisme purgée de tout recours et retrait. Dans cette hypothèse, le délai de réitération de l'avant-contrat de vente sera fixé d'un commun accord entre la ville de Nice et l'acquéreur,
- **insérer dans l'acte authentique de vente une clause de complément de prix éventuel** rédigée dans les termes suivants : *« en cas de mutation du bien dans son état physique initial dans les trois années des présentes, pour un prix ou valeur hors droit et frais de mutation supérieur au prix stipulé à la présente vente augmenté des frais et droits afférents à la présente vente versés par l'acquéreur et des frais financiers supportés par lui pendant la période de détention, l'acquéreur versera à la Ville de Nice un complément de prix correspondant à 30 % de la plus-value réalisée. Cette plus-value sera égale à la différence entre la valeur de la mutation et la valeur d'acquisition après déduction de l'impôt sur la plus-value afférente à la mutation.*



VILLE DE NICE

Pour l'application de la présente clause de complément de prix, les parties conviennent que l'état physique initial du bien est inchangé en l'absence de travaux affectant la structure du bien ou modifiant son aspect extérieur »,

- payer le solde du prix de vente le jour de la signature de l'acte authentique de vente,
- supporter l'intégralité des frais d'acte et d'enregistrement, notamment payer les droits de timbre et d'enregistrement de la vente, ainsi que tous les frais qui en seront la suite et la conséquence.

En cas de non respect par le candidat retenu du délai de signature de l'avant-contrat de vente ou du délai de signature de l'acte authentique de vente ou en cas de défaillance du candidat retenu pour quelque cause que ce soit (hors le cas de force majeure), la Ville de Nice se réserve le droit de retirer le bien de la vente ou de lui substituer le candidat suivant sur la liste approuvée par le Conseil municipal.