VILLE DE NICE

DOSSIER DE VENTE

Appartement 2 pièces

17 m²

10 rue Saint François de Paule

NICE

Direction de la Modernisation des moyens

et de la Stratégie immobilière

VILLE DE NICE

D2MSI

SOMMAIRE

1. Note de présentation 3

1.1 Présentation générale du bien 3

1.2 Plan de situation 3

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 5

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 7

2.7 Modalités d'information des candidats 7

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 appartement situé à Nice, cadastrée KS n° 224, lot n° 11.

Un appartement de 17,28m² constituant le lot n° 11, à rénover et situé au 5ème et avant dernier étage d'un immeuble en copropriété.

Il n'y a pas d'ascenseur dans l'immeuble.

Il est composé d'une entrée/ coin cuisine, une pièce, wc séparé.

Le bien est à réhabiliter intégralement.

La taxe foncière 2019 est de 633 €, les charges annuelles de copropriété 318 €.

La commune met ce bien en vente au prix de **125 000 €.**

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

Métropole Nice Côte d'Azur
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 être déposée 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.

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@nicecotedazur.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 le lot de copropriété n° 11 sis 10 rue Saint François de Paule,
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 de Nice 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.

Pour mémoire, l'acceptation d'une offre d'acquisition d'un bien municipal fait obligatoirement l'objet d'une délibération soumise à l'approbation du Conseil municipal, seul organe compétent pour engager l'établissement public 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 municipaux, 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.

- **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 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 de deux mois (2) 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 Métropole Nice Côte d'Azur 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 d'intéressement** rédigée dans les termes suivants en 4 parties :

A. EXPOSE

La COMMUNE ne souhaite pas que le Bien vendu fasse l'objet d'une spéculation immobilière, dans la mesure où il s'agit de biens ayant appartenu à une personne publique.
Pour ce motif, le Bénéficiaire a accepté la présente clause d'intéressement.

Cet intéressement, qui constitue une règle contractuelle s'appliquant pendant toute la période indiquée ci-dessous à l'acquéreur, est justifié par le souci de gestion du patrimoine immobilier de la COMMUNE.

B. MECANISME

Pour toute Mutation des Biens dans les **TROIS (3) années** de la signature de l'Acte authentique de Vente (si la Vente se réalise), pour un prix ou une valeur hors Frais de la Mutation (« **Valeur de la Mutation** »), supérieur au prix stipulé à l'Acte de Vente, augmenté des frais versés par l'Acquéreur et des Frais Financiers, (« **Valeur d'Acquisition** »), le Bénéficiaire devenu Acquéreur versera à la COMMUNE, un intéressement correspondant à **30 %** de la Plus-Value Nette réalisée sur le Bien.

Cette Plus-Value Nette sera égale à la différence positive entre la Valeur de la Mutation et la Valeur d'Acquisition, après déduction de l'impôt sur la plus-value afférente à la Mutation (« la **Plus-Value Nette** »).

Si la Mutation intervient après que l'acquéreur ait fait réaliser des travaux dans les Biens, la Plus-Value Nette sera égale à la différence positive entre la Valeur de la Mutation et la Valeur d'Acquisition, après déduction :

- de l'impôt sur la plus-value afférente à la Mutation,
- du coût des travaux - que l'Acquéreur réalisera ou fera réaliser - dûment justifié par la présentation d'un descriptif détaillé desdits travaux, des devis acceptés des entreprises et des factures acquittées au jour de la Mutation.

Dans l'hypothèse d'un apport en société ou d'un échange de l'Immeuble il sera pris en compte pour la Valeur de la Mutation, la valeur déclarée au titre de l'apport dans le contrat d'apport, de la fusion dans le contrat y afférent, ou au titre de l'échange dans l'acte d'échange.

En cas de désaccord des parties sur la Valeur de la Mutation des Biens, les parties s'en remettent d'ores et déjà à un expert désigné, soit par elles, soit à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du tribunal Administratif du lieu de situation des biens vendus, statuant en matière de référés à la requête de la partie la plus diligente et sans recours possible.

C. MISE EN ŒUVRE

Le Bénéficiaire devenu Acquéreur devra communiquer à la COMMUNE, dans les **QUINZE (15) jours** de leur signature ou de leur établissement:

- tout acte de Mutation ou promesse de Mutation ;

- tout acte de cession de parts ou promesse de cession de parts.

En cas de Mutation par acte authentique, le notaire du Bénéficiaire devenu Acquéreur séquestrera sur le prix de la mutation, les fonds nécessaires au paiement de l'intéressement, de sorte que la COMMUNE soit garantie du paiement de cette somme.

L'intéressement fera l'objet d'un acte complémentaire à recevoir par le Notaire Soussigné qui en constatera le paiement. Les frais de l'acte complémentaire, seront à la charge du Bénéficiaire devenu Acquéreur.

L'acte complémentaire devra être régularisé par les Parties dans les **TRENTE (30) JOURS** de l'acte authentique constatant la Mutation de l'immeuble.

À titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le Promettant n'aurait pas contracté, la clause d'intéressement dont les principes de mise en œuvre sont ci-après indiqués, ne pourra jamais avoir pour effet de remettre en cause la validité de la Promesse et l'acte de Vente, le Prix de vente ou toute autre clause de la Promesse ou l'acte de Vente.

La présente clause d'intéressement sera publiée au fichier immobilier compétent.

D. SANCTION

En cas d'inexécution de l'un quelconque de ses engagements, le Bénéficiaire devenu Acquéreur alors défaillant, sera tenu à l'égard de la COMMUNE, de l'indemniser du montant au moins égal à l'intéressement dont il se trouverait privé par suite de cette défaillance, outre les droits de la COMMUNE à tous autres dommages et intérêts.

Le Notaire Soussigné délivrera à cet effet à la COMMUNE, une copie exécutoire de l'Acte de Vente.

- 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.