VILLE DE NICE

CESSION DE TERRAIN NON BATI

Parcelle IM n°154 superficie 123 m²

COMMUNE

DE

NICE

Sommaire

1. Note de présentation 3

1.1 Présentation générale du bien 3

1.2 Plan de situation 4

1.3 Plan Local d'Urbanisme Métropolitain 5

2. Procédure de mise en vente 7

2.1 Modalités de consultation du dossier de mise en vente 7

2.2 Modalités de remise des offres d'acquisition 7

2.3 Délai validité des offres 8

2.4 Examen de la recevabilité 8

2.5 Ouverture des offres d'acquisition 9

2.6 Choix de l'acquéreur 10

2.7 Modalités d'information des candidats 10

3. Conditions de cession du bien immobilier 10

4. Défaut d exécution 11

1. Note de présentation

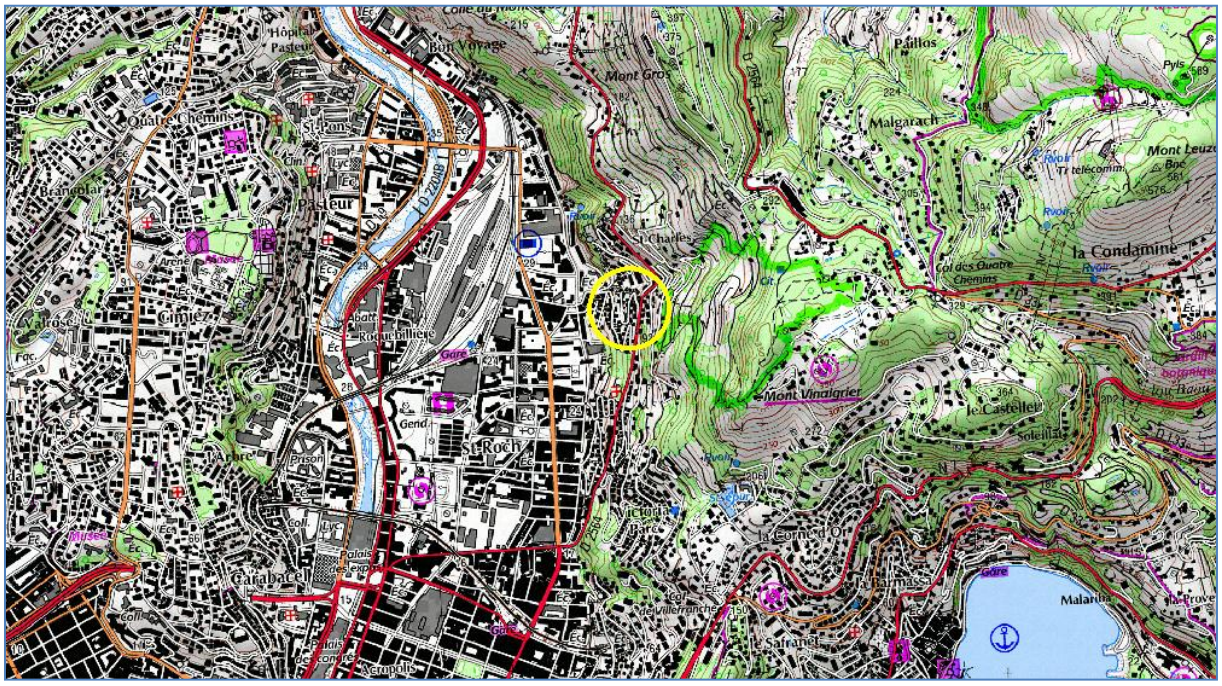
1.1 Présentation générale du bien

La ville de Nice propose à la vente un terrain situé, 26 chemin du Mont Gros, cadastré IM n° 154. Le terrain est d'une superficie de 123 m².

Cette parcelle est en **Secteur UDg :** quartiers résidentiels / villes et parcs. Les règles du PLUM applicables à ce terrain seront spécifiées à l'article 1.3.

Le prix plancher de mise en vente de ce terrain est fixé à la somme de 13 750 euros (TREIZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS), net vendeur.

1.2 Plan de situation



La partie teintée en vert correspond au terrain mis en vente.

1.3 Plan Local d'Urbanisme Métropolitain

Règles du PLUM :

PLUM approuvé le 25 octobre 2019 - **Secteur UDg :** quartiers résidentiels / villes et parcs

1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités et destinations interdits.
Dans toute la zone sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières nouvelles ;
- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts, sauf pour la commune de Nice ;
- Les industries ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article **1.2** ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article **1.2** ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;
- Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé,

1.2 Activités, destinations et sous destinations soumises à conditions particulières.
Dans toute la zone :

- Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 300 m², sauf sur la commune de Nice où la surface de plancher n'est pas limitée ;
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;
- L'extension des constructions et installations agricoles existantes ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur ;
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux.

2.1 Volumétrie et implantation des constructions.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25%.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9 m.

2.1.3 Implantation des constructions

- Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise publique des voies.

- Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives.

2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords Des constructions.

35% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts végétalisés.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces règlementaires du PLU métropolitain :

- Le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%.
- 60% des espaces verts doivent être traités en pleine terre.
- Les espaces verts devront privilégier les espaces végétalisés (par exemples de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.).

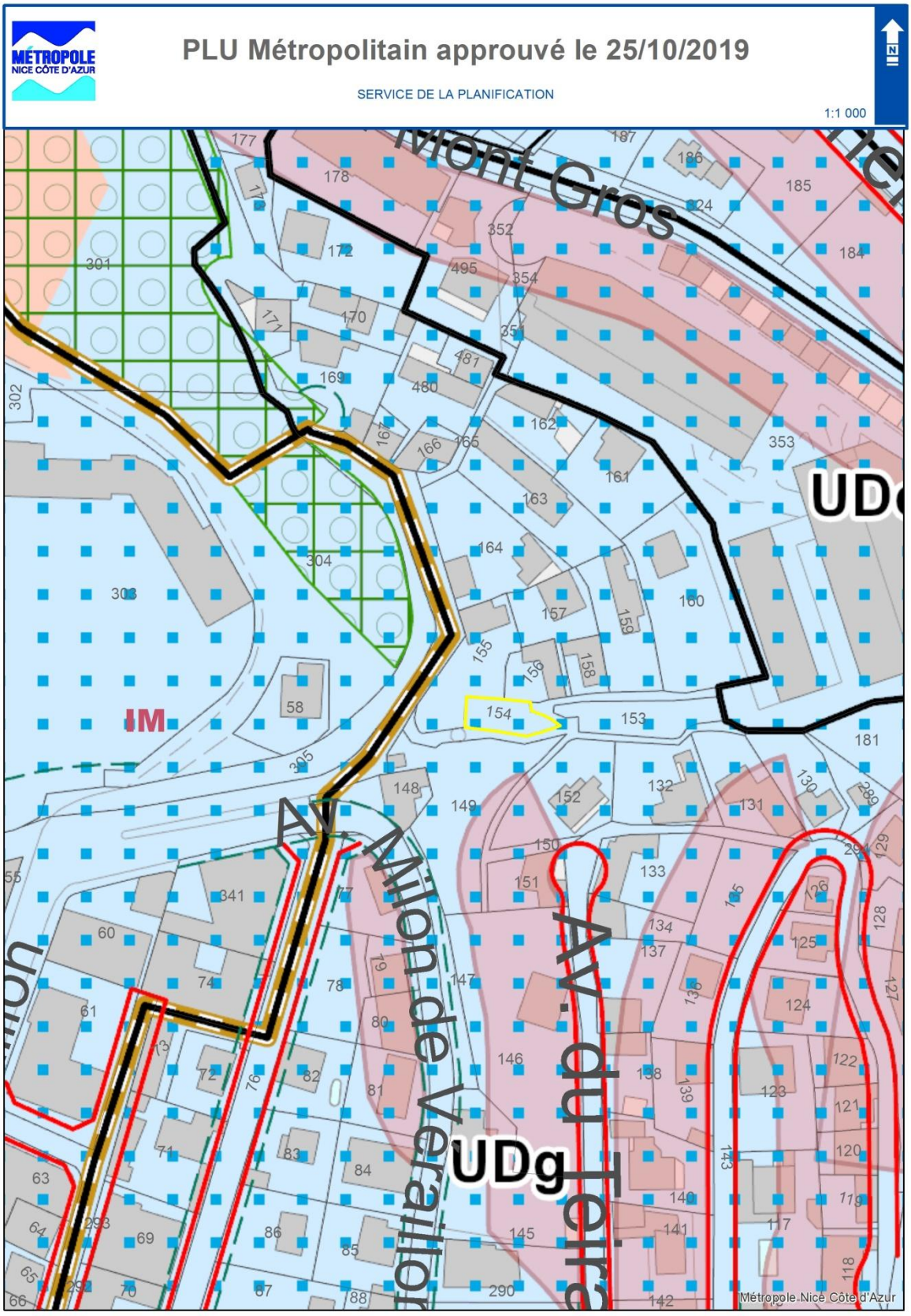
Pour toute construction à usage d'habitation, ou dont l'usage produit des ordures ménagères fermentescibles, les espaces libres doivent comporter un dispositif de compostage adapté à ces productions.

2.5 Stationnement.

Voir les dispositions générales du PLUM.

L'intégralité du règlement du PLUM, de ses annexes et des dispositions générales est disponible sur le site de la Métropole Nice Côte d'Azur :

http://www.nicecotedazur.org/habitat-urbanisme/plu-métropolitain


PLU Métropolitain approuvé le 25/10/2019
SERVICE DE LA PLANIFICATION
1:1 000
MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR
Mont Gros
UDg
IM
Métropole Nice Côte d'Azur

2. Procédure de mise en vente

2.1 Modalités de consultation 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, sur rendez-vous en adressant un message électronique à l'adresse suivante :

- ventevdn@nicecotedazur.org

Les questions relatives au bien devront être adressées **exclusivement par écrit et au plus tard six jours francs avant la date de remise des offres à :**

- ventevdn@nicecotedazur.org

ou

Ville de NICE
Direction Générale Adjointe Ressources Financières Immobilières et Foncières
Direction du Foncier
1 rue Desboutin
06364 NICE CEDEX 4

Aucune réponse ne sera apportée par téléphone ou par courriel hormis l'adresse de courriel ci-dessus.

La Ville se réserve la possibilité de ne pas répondre à une question susceptible de porter atteinte à l'égalité entre les candidats et de communiquer la question et la réponse apportée à l'ensemble des candidats qui se seront déclarés.

2.2 Modalités de remise des offres d'acquisition

Toute personne intéressée pourra faire parvenir une offre d'acquisition écrite (en chiffres et en lettres) formulée en euros (prix net vendeur) ainsi qu'une description de l'insertion du projet dans le site.

Les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part.

L'offre d'acquisition devra être composée des éléments suivants :

- montant (en chiffres et en lettres) de la proposition d'acquisition en euros (prix net vendeur). La proposition est ferme et définitive et ne pourra être modifiée.

    - exposé des garanties présentées par le candidat permettant de démontrer :

- les conditions de financement envisagées sachant que la seule condition suspensive admise dans le cadre de la promesse de vente à conclure sera liée à l'obtention du permis de construire ;

- tout élément permettant de garantir la Ville de la possibilité pour l'acquéreur d'acquérir le bien.

- **Toute condition suspensive qui pourrait être demandée par le candidat à la signature de la promesse de vente** (en l'absence de condition suspensive, les cocontractants pourront procéder, le cas échéant, à une vente directe).

Toute offre incomplète sera rejetée comme irrégulière.

- Les offres devront être adressées à l'adresse suivante :

SELARL QUALIJURIS 06, huissiers de justice associés
136 boulevard des Jardiniers
Espace Riviera
06 200 NICE

L'offre d'acquisition devra parvenir à l'office d'huissier de justice de SELARL QUALIJURIS 06**, au plus tard <u>le 16 octobre 2020</u> à 17H00**.

Les offres d'acquisition reçues par la SELARL QUALIJURIS 06, après cette date et après 17h00, le dernier jour seront déclarées irrecevables.

L'offre d'acquisition devra être mise sous enveloppe cachetée avec la mention suivante rédigée sur celle-ci :

« Offre d'acquisition du terrain - IM N° 154 – sis à NICE 26 chemin du Mont Gros

A n'ouvrir que par la SELARL QUALIJURIS 06»

Cette enveloppe contenant l'offre sera placée dans une deuxième enveloppe qui sera déposée à l'office d'huissier de justice.

Un récépissé sera remis lors du dépôt.

2.3 <u>Délai de validité des offres</u>

Les offres formulées par les candidats ont une durée de validité de 180 jours. La Ville de Nice se réserve la possibilité de solliciter, en tant que de besoin, de l'ensemble des candidats une prolongation de ce délai de validité.

Toute offre prévoyant une durée de validité différente de celle précisée au présent article sera écartée comme irrégulière et comme telle rejetée.

Les candidats ne peuvent prétendre à aucune indemnité de fait de la durée de validité ainsi stipulée. L'expiration de la durée de validité des offres rend celles-ci caduques et met un terme à la présente procédure. Les candidats ne pourront prétendre à aucune indemnité de ce fait.

2.4 Examen de la recevabilité

Les offres arrivées hors délais seront écartées par la Ville de Nice comme irrecevables. Elles ne seront pas ouvertes et seront restituées à l'issue de la procédure aux candidats qui en feront la demande, à ses frais (sous réserve que le candidat soit identifié sur l'enveloppe.

2.5 Ouverture des offres d'acquisition

A l'issue de la période de mise en vente du bien, la SELARL QUALIJURIS 06, en présence d'un ou de plusieurs représentants de la Ville de Nice, procédera à l'ouverture des enveloppes contenant les offres déclarées recevables conformément au point 2.4 et dressera un procès-verbal dans les conditions qui suivent.

Il est précisé que l'ouverture des offres des candidats sera faite dans un délai maximum de trente jours (30 jours) à compter de l'expiration du délai de remise des offres.

Dans le cadre de la rédaction du Procès-verbal, la SELARL QUALIJURIS 06prendra acte :

- du nom des candidats, personnes physiques ou morales, et le montant des offres d'acquisition au fur et à mesure de l'ouverture des plis dans l'ordre d'arrivée à l'étude.

- Puis dressera une deuxième liste, dans ce même procès-verbal mentionnant le classement des offres d'acquisition établi selon un ordre décroissant, en partant de l'offre la plus élevée pour arriver à l'offre la moins élevée.

Dans l'hypothèse ou une (plusieurs) offre(s) serai(en)t illisible(s) ou rédigée(s) de telle façon que le prix offert ne pourrait être établi avec certitude, le (les) représentant(s) de la Ville de Nice présent(s) lors de l'ouverture des plis se réserve(nt) la possibilité de la (les) déclarer irrecevable(s).

La Ville de Nice se réservera, par ailleurs, la faculté d'écarter le ou les candidats qui ne démontreraient pas, au vu des seuls documents communiqués, leur capacité à acquérir le bien.

En cas d'offres identiques, les candidats concernés seront invités à adresser à la SELARL QUALIJURIS 06, dans un délai de quinze (15) jours à compter du jour de l'ouverture des plis, une nouvelle offre d'acquisition dans les conditions définies au paragraphe 2.2 et 2.3 ci-dessus.

Dans cette hypothèse, la SELARL QUALIJURIS 06 dressera, en présence d'un ou de plusieurs représentants de la Ville de Nice, un procès-verbal dans les conditions identiques au point 2.5.

La Ville de Nice se réserve le droit de ne pas donner suite aux offres d'acquisition dans l'hypothèse où elles se révèleraient trop faibles au regard des prix habituellement pratiqués pour des biens comparables ou de retirer le bien de la vente à tout moment sans que quiconque, pour quelque motif que ce soit, ayant fait une offre d'acquisition ou ayant manifesté l'intention de le faire puisse se prévaloir d'une quelconque indemnité à ce titre.

Un procès–verbal sera alors dressé pour prendre acte de l'interruption de la procédure.
Les candidats admis au stade de la recevabilité seront informés.

La remise d'une proposition par les candidats vaut acceptation du présent cahier des charges.

2.6 Choix de l'acquéreur

Au vu du classement des offres présentées, le Maire de la Ville de Nice saisira le Conseil municipal pour qu'il approuve la cession du bien considéré à l'acquéreur ayant présenté l'offre la plus avantageuse au regard du critère unique du prix.

Il est ici précisé que le Conseil municipal est seul compétent pour approuver le choix de l'acquéreur et autoriser la cession d'un bien communal.

Aucun droit acquis ne peut donc résulter du classement des offres auquel il aura été procédé.

Le refus du Conseil municipal d'approuver la cession du bien considéré à l'acquéreur arrivé en tête du classement mettra un terme à la procédure. La procédure sera alors regardée comme déclarée sans suite. Les candidats en seront informés dans les meilleurs délais et ne pourront prétendre à la moindre indemnité à ce titre.

2.7 Modalités d'information des candidats

La Ville de Nice adressera à l'acquéreur du bien, la délibération du Conseil municipal exécutoire par un courrier recommandé avec accusé réception et l'informant des modalités foncières préalables à la signature de promesse synallagmatique de vente l'acte qui interviendra dans un délai maximum de quatre mois (4) à compter de la date de notification.

Les parties pourront d'un commun d'accord proroger ce délai d'un mois (1) en cas de difficultés pour la rédaction de l'acte.

Les candidats ayant déposé ou adressé une offre d'acquisition seront informés par courrier de la suite qui sera donnée à leur offre, dans un délai d'un mois maximum après le vote de la délibération du conseil municipal s'étant prononcé sur la présente procédure.

3. Conditions de cession du bien immobilier

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

- prendre les terrains mis en vente dans leur état actuel, surface et tréfonds, sans solliciter une quelconque indemnité ou une diminution du prix auprès de la ville de Nice,

- supporter toutes les servitudes de quelque nature que ce soit pouvant grever le bien,

- à signer une promesse de vente avec la Ville de Nice dans un délai de quatre mois mois (4) à compter du caractère exécutoire de la délibération et de sa notification, avec pour seule condition suspensive le dépôt d'un permis de construire complet dans les trois mois à compter du caractère exécutoire de la délibération,

- de verser au jour de la signature de la promesse 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 de la défaillance de l'acquéreur pour quelques motifs que ce soit,

- L'acquéreur s'engage à déposer la demande de dépôt de permis de construire dans un délai n'excédant pas deux mois suivant la signature de la promesse. La réitération de la vente interviendra dans le mois qui suivra la plus tardive des deux dates : purge des délais de recours contentieux / expiration du délai de retrait du permis sans pouvoir excéder 12 mois (12),

- Les parties d'un commun accord, conservent la faculté de négocier une prorogation de la promesse en tant que de besoin, pour permettre la réitération du contrat et la levée de la condition suspensive, sans que celle-ci ne soit supérieure à un délai d'une année (1) à compter de la date de signature de l'avant contrat,

- L'acte de vente comportera une clause de complément de prix applicable en cas de mutation du bien, dans un délai de trois ans (3) à compter du jour de la signature de l'acte de vente, dans son état physique initial ou dans son état juridique initial, pour un prix supérieur au prix d'acquisition,

- 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 défaillance financière de l'acquéreur, l'avant-contrat sera réputé de plein droit caduc sans qu'il puisse se prévaloir d'une quelconque indemnité, auprès de la Ville de Nice. Il est rappelé que la présentation d'une offre vaut adhésion au cahier des charges de la présente mise en concurrence.

4. Défaut d'exécution

En cas de non respect par le candidat retenu du délai de signature du compromis 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.**