



VILLE DE NICE  
Dossier de mise en vente

Appartement type T2 - 45 m<sup>2</sup> + cave

2/4 Quai de la Douane

NICE



Direction 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.....	3
2. Procédure de mise en vente.....	9
2.1 Modalités de retrait du dossier de mise en vente .....	9
2.2 Modalités de remise des offres d'acquisition .....	9
2.3 Ouverture des offres d'acquisition.....	9
2.4 Décision d'attribution du bien.....	10
2.5 Analyse des offres.....	10
2.6 Décision d'attribution du bien.....	11
2.7 Modalités d'information des candidats.....	11
3. Conditions de cession du bien immobilier .....	11



## VILLE DE NICE

### 1. Note de présentation

#### 1.1 Présentation générale du bien

La Ville de Nice propose à la vente 2 lots de copropriété dépendants de l'immeuble situé 2/4, Quai de la Douane, cadastré section KM n° 39.

Les biens sont proposés libres de toute occupation.

Le lot n° 37 est un appartement de type T2 de 45 m<sup>2</sup> au 3<sup>ème</sup> étage d'une copropriété avec ascenseur et composé d'une entrée desservant une cuisine, un salon, une salle de douche avec WC, balcon, une chambre.

La cave n° 4 (5,18 m<sup>2</sup>) complète ce bien.

La commune met ces 2 lots en vente au prix de 260 000 €.

Taxe foncière: 818 €

Charges : 1 354 € de prévisions annuelles

#### 1.2 Plan de situation





## VILLE DE NICE

Vue d'ensemble



Entrée et cuisine





VILLE DE NICE

Cuisine



Chambre





VILLE DE NICE

Salon





## VILLE DE NICE

Vue du balcon



Salle de douche





VILLE DE NICE

Dégagement entrée - rangements



Vue depuis cuisine





## 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 **uniquement par mail** à :

[ventevdn@nicecotedazur.org](mailto:ventevdn@nicecotedazur.org)

#### 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 :

Me Emmanuel FAVRE - TEYLAZ  
SELARL QUALIJURIS 06, huissiers de Justice associés  
136, boulevard des Jardiniers,  
Espace riviera, 4ème étage  
06200 NICE

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,...), et les délais de réalisation des conditions.

L'offre d'acquisition devra être réceptionnée en l'office de Me FAVRE – TEYLAZ, huissier de justice, au plus tard le dernier jour ouvré de chaque mois, 16h00 et pourra faire l'objet d'une ouverture le mois qui suit.

L'offre d'acquisition devra être contenue dans une enveloppe cachetée remise contre récépissé ou, s'il est envoyé par la Poste par pli recommandé avec avis de réception postal.

Le pli devra être cacheté sous double enveloppe et il devra comporter la mention suivante :

« Offre d'acquisition pour les lots de copropriété n° 33 et n° 4 sis à NICE, 2/4 Quai de la  
Douane  
A N'OUVRIR QUE PAR Me FAVRE – TEYLAZ ou son représentant habilité »



## VILLE DE NICE

### 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, procédera à l'ouverture des plis 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 offre d'acquisition serait illisible ou rédigée de telle façon que son contenu ne pourrait être établi avec certitude, le représentant de la Métropole Nice Côte d'Azur présent lors de l'ouverture des plis se réserve la possibilité de déclarer l'offre irrecevable.

Tant que le bien n'est pas attribué, toute personne intéressée aura la possibilité d'adresser une offre d'acquisition à l'HUISSIER aussi longtemps que le bien sera proposé à la vente sur le site internet de la ville de Nice.

Les offres d'acquisition devront parvenir à l'HUISSIER au plus tard le dernier jour ouvré de chaque mois, 16h00 et pourront faire l'objet d'une ouverture le mois qui suit. Tout acquéreur intéressé pourra obtenir des renseignements sur l'état d'avancement de la procédure de vente d'un bien immobilier via l'adresse suivante : [ventevdn@nicecotedazur.org](mailto:ventevdn@nicecotedazur.org).

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.

### 2.5. Analyse des offres

Les offres d'acquisition font l'objet d'un classement en fonction des critères d'attribution suivants :

- Le prix offert
- Les conditions suspensives auxquelles elles sont assorties



## VILLE DE NICE

- Le délai de réalisation de ces conditions suspensives

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 de réalisation de ces conditions seront pris en compte.

En cas de d'égalité au regard 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 retenues 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, 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 par l'huissier de justice.

### 2.7 Modalités d'information des candidats

Il sera adressé à tous les candidats figurant dans ce classement, dans un délai d'un mois après la séance du conseil municipal ayant désigné l'attributaire du bien, la décision prise par l'organe délibérant.

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 :

- a) de 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,
- b) de supporter toutes les servitudes de quelque nature que ce soit pouvant grever le bien,
- c) de signer un éventuel avant-contrat de vente avec la Ville de Nice dans un délai maximum de trois mois (3) mois à compter du vote de la délibération du conseil municipal désignant l'attributaire du bien,



## VILLE DE NICE

- d) de 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,
- e) de 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, conformément à l'offre, 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.

**L'acte authentique de vente comportera obligatoirement une clause d'intéressement.**

Cette clause qui sera rédigée de manière détaillée en 4 parties dans l'acte de vente (exposé, mécanisme, mise en œuvre, sanction) s'applique suivant le mécanisme synthétisé ci-après :

Pour toute mutation du bien 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 Ville de NICE, 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 le bien, 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.

- f) payer le solde du prix de vente le jour de la signature de l'acte authentique de vente,
- g) 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.



## VILLE DE NICE

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.

Les candidats sont informés qu'il a été décidé en Assemblée générale annuelle de la copropriété en 2019 l'adaptation du cahier des charges et de la répartition des charges : une procédure est en cours en vue de l'intégration du local chaufferie (en sous-sol) aux parties communes de l'immeuble, par un transfert de propriété de la ville de Nice à la copropriété 2/4 quai de la Douane.