



VILLE DE NICE

Dossier de mise en vente

Local

19, rue de la Croix

NICE



Direction de la Stratégie Immobilière



Sommaire

1. Note de présentation	3
1.1 Présentation générale du bien	3
1.2 Plan de situation et photos	3
1.3 Plan Local d'Urbanisme Métropolitain.....	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 enveloppes contenant les offres d'acquisition	5
2.5 Analyse des offres d'acquisition.....	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

1.3 Plan Local d'Urbanisme métropolitain

Le bien est situé dans le périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Vieux-Nice (PSMV) qui fait l'objet d'un règlement spécifique.

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 écrit** à :

ventevdn@nicecotedazur.org

ou

Ville de NICE
Direction de la Stratégie Immobilière
2, rue de la Préfecture
06364 NICE CEDEX 4

2.2 Modalités de remise des offres d'acquisition

Toute personne intéressée pourra faire parvenir une offre d'acquisition en lettre recommandée avec accusé de réception ou la remettre en mains propres en l'étude d'huissier à l'adresse suivante :

Maître Emmanuel FAVRE-TEYLAZ
SELARL QUALIJURIS 06, huissiers de justice associés
136, boulevard des Jardiniers, Espace Riviera, 4^{ème} 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,...),
- la nature du projet éventuel envisagé sur le bien et son délai de réalisation.

L'offre d'acquisition devra être déposée en l'étude de Maître FAVRE-TEYLAZ au plus tard le dernier jour ouvré de chaque mois, 16 H 00 et pourra faire l'objet d'une ouverture le mois qui suit.

Tant que le bien n'est pas attribué, les offres d'acquisition pourront parvenir à Maître FAVRE-TEYLAZ au plus tard le dernier jour ouvré de chaque mois, 16 H 00 et pourront faire l'objet d'une ouverture le mois qui suit.

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

L'offre d'acquisition devra être contenue dans une enveloppe cachetée qui devra comporter la mention suivante :

**« Offre d'acquisition pour le local situé à NICE, 19 rue de la Croix.
A n'ouvrir que par Maître FAVRE-TEYLAZ 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 puissent être représentés par une agence immobilière ou autre forme de mandataire.

2.4 Ouverture des enveloppes contenant les offres d'acquisition

Maître FAVRE-TEYLAZ, 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.

Il consignera dans un procès-verbal le nom du ou des candidats, le montant du ou des offres d'acquisition reçue(s), 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 d'acquisition 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 au conseil municipal.

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 organe compétent pour engager la Ville dans ce domaine.

2.5. Analyse des offres d'acquisition

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
- Le délai de réalisation de ces conditions suspensives

Lorsque deux ou plusieurs offres d'acquisition présentent un montant identique, il est procédé à l'examen des conditions suspensives auxquelles elles sont assorties afin de procéder à leur classement.

Lorsque les conditions suspensives auxquelles sont assorties les offres d'acquisition sont également identiques, il est procédé à l'examen du délai de réalisation de ces conditions suspensives afin d'établir le classement des offres d'acquisition.

En cas de similitude des trois critères d'attribution, c'est l'ordre de réception des offres d'acquisition auprès de Maître FAVRE-TEYLAZ qui permettra d'établir leur classement.

Le classement des offres d'acquisition sera soumis à l'approbation du conseil municipal dans la limite de quatre offres.

2.6. Décision d'attribution du bien

Le conseil municipal procède 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 contenant celles-ci.

Pour mémoire, cette délibération est susceptible d'un recours des tiers pendant un délai de deux mois à compter de son affichage en mairie.

2.7 Modalités d'information des candidats

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

Les candidats ayant adressé ou déposé 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 d'acquisition.

- 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) chargé de la vente du bien la délibération du conseil municipal ayant approuvé le classement des offres d'acquisition.

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 garantie des surfaces indiquées au présent dossier de vente et 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 (2) mois à compter du vote de la délibération du conseil municipal ayant approuvé le classement des offres d'acquisition,
- 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 de vente, un dépôt de garantie correspondant à CINQ POUR CENT (5 %) du prix de vente. Cette somme restera acquise à la Ville de NICE dans le cas où la vente ne saurait être réalisée dans les conditions dudit avant-contrat du fait ou par défaillance de l'acquéreur. Dans ce cas, la caducité de l'avant-contrat de vente 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 le candidat devenu acquéreur,
- insérer dans l'avant-contrat de vente une clause d'intéressement rédigée dans les termes suivants :

A. EXPOSE

La Ville de NICE 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 Ville de NICE.

B. MECANISME

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.

Dans l'hypothèse d'un apport en société ou d'un échange du bien, 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 du bien, 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 du bien vendu, statuant en matière de référés à la requête de la partie la plus diligente et sans recours possible.

C. MISE EN OEUVRE

Le bénéficiaire devenu acquéreur devra communiquer à la Ville de NICE, 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 Ville de NICE soit garantie du paiement de cette somme.

L'intéressement fera l'objet d'un acte complémentaire à recevoir par le notaire du bénéficiaire devenu acquéreur 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.

A titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle la Ville de NICE n'aurait pas contracté, la clause d'intéressement dont les principes de mise en œuvre sont indiqués ci-avant, ne pourra jamais avoir pour effet de remettre en cause la validité de l'avant-contrat de vente et l'acte de vente, le prix de vente ou toute autre clause de l'avant-contrat de vente ou de 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 Ville de NICE de l'indemniser du montant au moins égal à l'intéressement dont elle se trouverait privée par suite de cette défaillance, outre les droits de la Ville de NICE à tous autres dommages et intérêts.

Le notaire du bénéficiaire devenu acquéreur délivrera à cet effet à la Ville de NICE 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.