



**VILLE DE NICE**

**CESSION DE TERRAIN INCONSTRUCTIBLE**

**Parcelle AB n°30 superficie 5 860 m<sup>2</sup>**

**COMMUNE**

**DE**

**MONTS-SUR-GUESNES (86)**



## Sommaire

<b>1. Note de présentation</b> .....	3
1.1 Présentation générale du bien.....	3
1.2 Plan de situation .....	4
1.3 Plan Local d'Urbanisme de la commune de Monts sur Guesnes .....	5
<b>2. Procédure de mise en vente</b> .....	7
2.1 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
<b>3. Conditions de cession du bien immobilier</b> .....	10
<b>4. Défaut d exécution</b> .....	11

## 1. Note de présentation

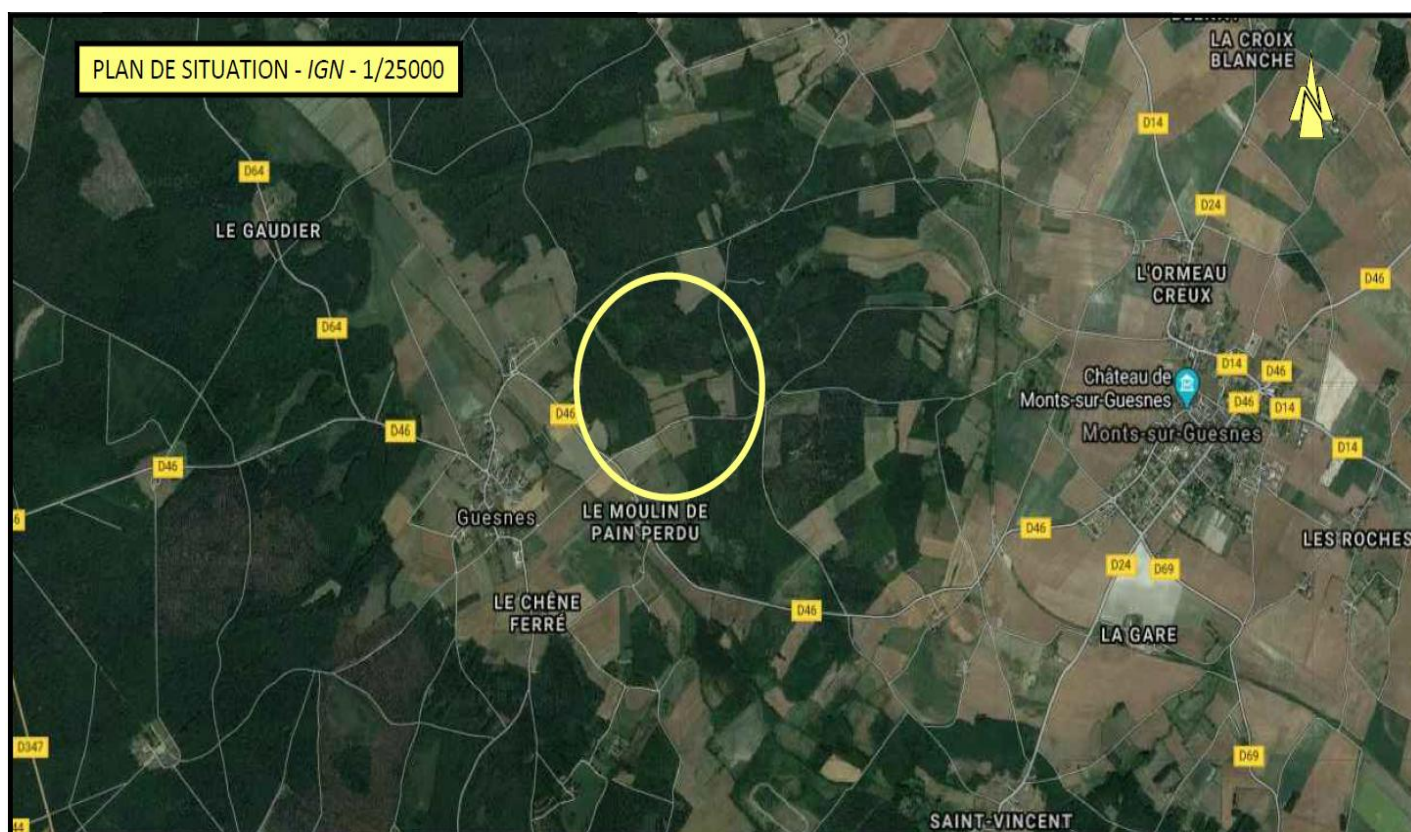
### 1.1 Présentation générale du bien

La ville de Nice propose à la vente un terrain **inconstructible** situé, dans le département de la VIENNE(86), chemin le lac Bourdon, lieudit les prés gelés à Monts-sur-Guesnes cadastré AB n° 30. Le terrain est d'une superficie de 5 860 m<sup>2</sup>.

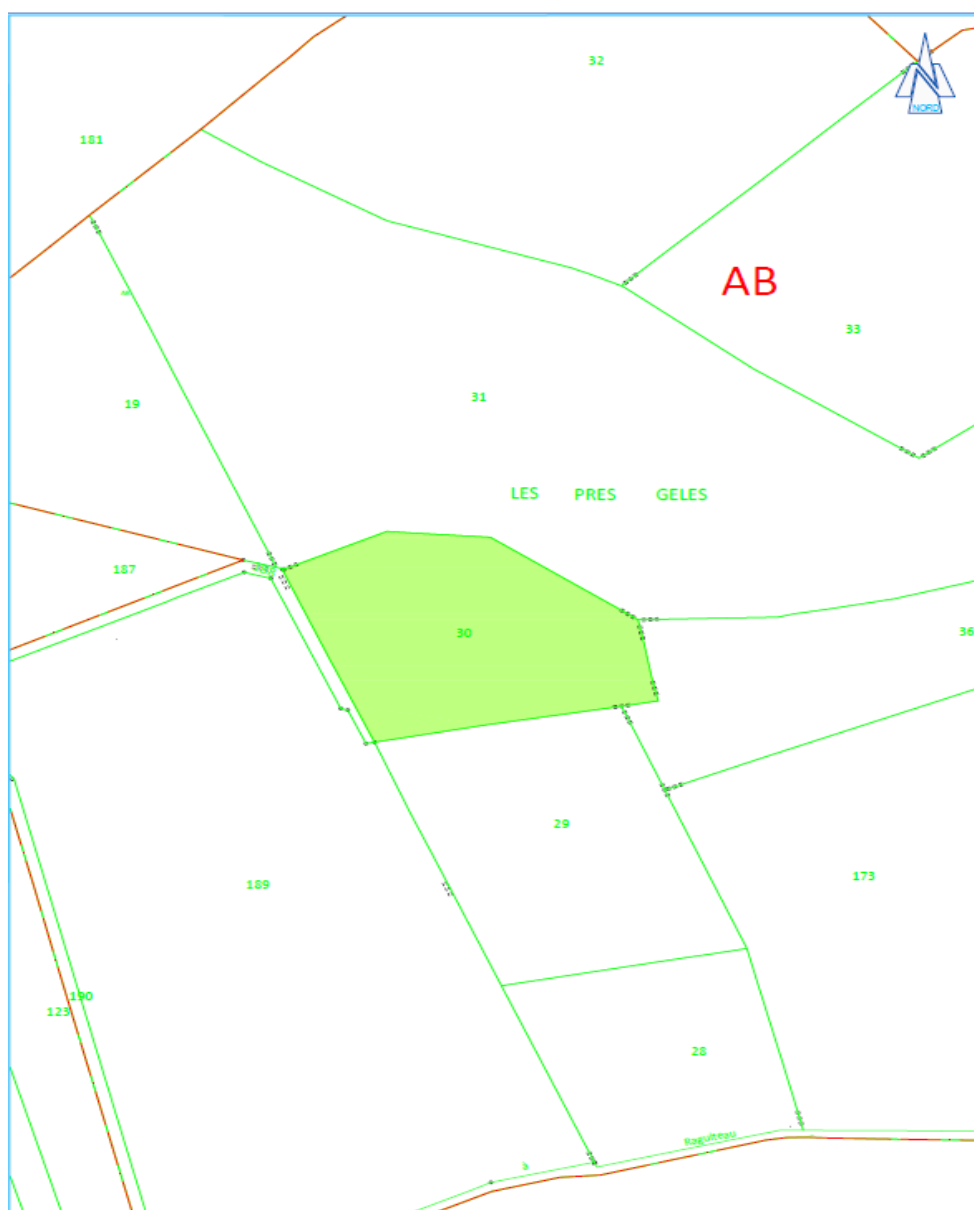
Cette parcelle est en zone **N** : zone naturelle à protéger. Les règles du PLU applicables à ce terrain seront spécifiées à l'article 1.3.

Le prix plancher de mise en vente de ce terrain est fixé à la somme de 1 758 euros (MILLE SEPT CENT CINQUANTE-HUIT EUROS), net vendeur.

### Plan de situation



## Plan parcellaire



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

### 1.3 Plan Local d'Urbanisme

#### **Règles du PLU** : (extrait)

PLU de la Commune de Monts sur Guesnes approuvé le 27 mars 2009, révisions n°1-2 et 3, délibération du conseil municipal du 17 juin 2016

Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2 "Forêt de Scevolles"

Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales

### **Zone naturelle à protéger : N**

La zone N est une zone naturelle qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites et de ses paysages où de la présence de risques naturels liés à la présence de cavités.

Seules sont autorisées les occupations des sols qui ne nuisent pas à une bonne gestion des espaces naturels.

#### **ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2- Sont autorisés :

a) Les bâtiments, installation et équipements d'infrastructures nécessaires aux réseaux (eau potable, assainissement, téléphone et électricité) et les ouvrages nécessités par l'hygiène et la sécurité publique.

b) Les affouillements et exhaussements de sols, soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme lorsqu'ils sont destinés : aux recherches minières ou géologiques, aux fouilles archéologiques et à la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution, de collecte ou d'assainissement.

c) L'aménagement, l'extension des constructions existantes et la création d'annexes (garages, abris) dans la limite de 30% de la surface hors œuvre nette, (S.H.O.N. de référence à la date d'approbation) sous réserve de respecter le caractère architectural des bâtiments existants.

d) Les abris légers destinés à l'hébergement des animaux et au fourrage à condition : qu'ils soient fermés uniquement sur trois cotés, que la hauteur au faîtage n'excède pas six mètres (6,00 m), que toutes les dispositions soient prises pour leur intégration dans le paysage.

e) Les travaux et installations nécessaires à l'observation de la faune, de la flore et des paysages, à condition de présenter un aspect compatible avec le caractère naturel des sites environnant, utilisant des matériaux naturels et respectant les caractéristiques d'un équipement léger amovible.

#### **ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE**

-1- Accès : Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

-2- Voirie : Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE N.9 - L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.

En application de ces règles d'urbanisme, **la surface de plancher théorique égale 0 m<sup>2</sup>.**

## PLU



## 2. Procédure de mise en vente

### 2.1 Modalités de consultation du dossier de mise en vente

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](mailto:ventevdn@nicecotedazur.org)

ou

Ville de NICE  
Direction Générale Adjointe Ressources  
Direction des Affaires juridiques et foncières  
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.
- les conditions de financement envisagées,
- **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 SELARL QUALIJURIS 06, **au plus tard le 18 novembre 2022 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 - AB N° 30 – Monts-sur-Guesnes

### 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 Délai de validité des offres

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 leurs 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 06 prendra 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 où 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 ouvrés 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 révéleraient 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 soit d'une promesse synallagmatique de vente dont la signature interviendra dans un délai maximum de quatre mois (4) à compter de la date de notification soit d'une vente directe devant intervenir dans un délai maximum de 6 mois.

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, si besoin, avec la Ville de Nice dans un délai de quatre mois (4) à compter du caractère exécutoire de la délibération et de sa notification,
- 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,
- 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.**