



VILLE DE NICE

[www.nice.fr](http://www.nice.fr)

Direction de la Stratégie  
Immobilière et Foncière

## ABBAYE DE ROSELAND



Note de présentation du bien, de ses caractéristiques propres et conditions générales de cession



VILLE DE NICE

[www.nice.fr](http://www.nice.fr)

Direction de la Stratégie  
Immobilière et Foncière

## ABBAYE DE ROSELAND

### 1. Présentation du Site et de ses caractéristiques

La Ville de Nice attire particulièrement l'attention des candidats sur les caractéristiques suivantes du bien qui ne sont en aucune manière exhaustives, les candidats qui auront été sélectionnés à l'issue de la phase 1 devant en toute hypothèse procéder à une analyse complète des caractéristiques du bien au vu de l'ensemble des pièces qui seront versées au dossier d'Information disponible en data room lors de la phase 2.

#### Descriptif du bien :

L'adresse du site est 44, boulevard Napoléon III à NICE. Son accès physique s'effectue à partir du boulevard Napoléon III.


La propriété, implantée sur un terrain arboré de 8 200 m<sup>2</sup> environ, cadastré section ND n°102, comprend un bâtiment principal de 700 m<sup>2</sup> environ de surface exploitable sur 3 niveaux avec diverses dépendances.

Le bâtiment principal, situé au centre de la propriété, comprend :

- un rez-de-chaussée organisé autour d'un vaste vestibule décoré de colonnes et comprenant une pièce voutée dite « ancien pressoir », une chapelle et une sacristie décorée de peintures murales ; la cour circulaire s'ouvre sur une salle creusée dans la falaise, appelée « tombeau égyptien » ;
- le premier niveau, desservi par un double escalier, comprend un appartement de 3 pièces principales, avec un hall, une antichambre, une cuisine avec office, une salle de bain avec lingerie, des balcons et 2 terrasses ;
- le deuxième niveau, desservi par un double escalier, comprend un salon, 6 chambres, 2 salles de bains, toilettes et 3 annexes ;
- le troisième niveau est constitué de combles mansardés.

Les dépendances, bâties sur deux niveaux, sont constituées de bureaux, garages et pièces diverses au rez-de-chaussée et d'un ancien appartement de fonction au premier étage. Elles représentent une superficie d'environ 350 m<sup>2</sup>.

La terrasse supérieure supporte des constructions qui confèrent à la propriété son caractère exceptionnel, comprenant un **cloître** reconstitué à partir de matériaux provenant d'édifices anciens divers, une chapelle reconstituée et de fausses ruines.

 <p><b>VILLE DE NICE</b> www.nice.fr Direction de la Stratégie Immobilière et Foncière</p>	<p><b>ABBAYE DE ROSELAND</b></p>
---	----------------------------------

Les jardins attenants, créés dans les années 1920 par le paysagiste Octave GODART, sont ordonnés sur trois terrasses. Ils comprennent des sculptures, des vasques et du mobilier en marbre et sont plantés d'essences méditerranéennes et exotiques.

L'ensemble immobilier nécessite d'importants travaux de restauration et de mise aux normes.

Les candidats sont invités à consulter la liste des documents ci-après sur le site <https://immobilier.nicecotedazur.org/fr> :

- Plans des différents niveaux.
- Diagnostics techniques.
- Vue aérienne du site.
- 30 photographies.

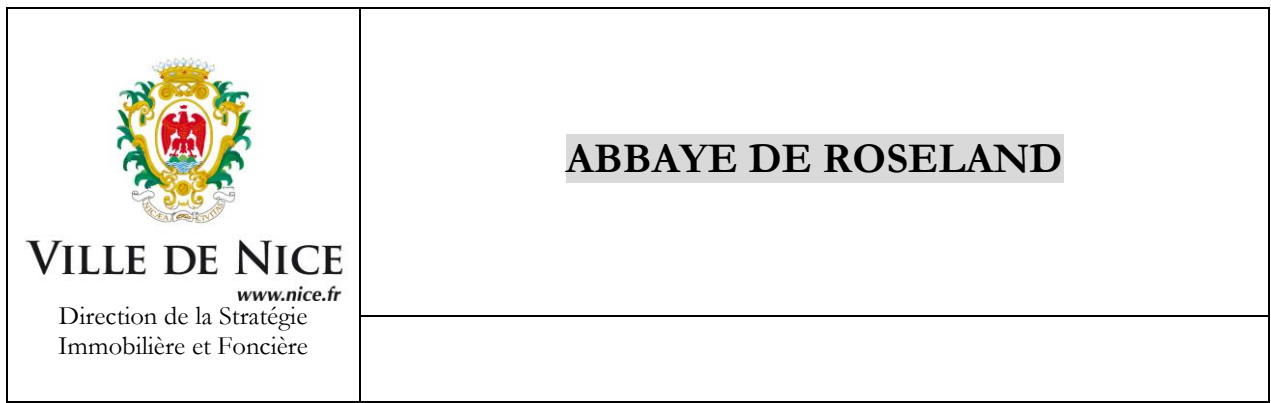
Environnement du bien : Située sur la colline de Fabron à NICE, l'abbaye de Roseland est un édifice datant du 18<sup>ème</sup> siècle, entouré d'un parc paysager et offrant une vue mer. Elle est située à 4 km de la vieille ville et à 750 m de la mer.

L'abbaye est enchâssée dans un ensemble immobilier de 600 logements répartis en 6 immeubles de 8 à 11 étages. Cet ensemble dénommé, « Résidence de l'Abbaye de Roseland », a été édifié en 1972 sur les 17 hectares de l'ancien domaine de l'abbaye dont il subsiste l'ancienne allée de cyprès à l'entrée de la résidence.

Historique de l'abbaye de Roseland :

Au 18<sup>ème</sup> siècle, il s'agit d'une résidence de campagne d'une grande famille niçoise. Vendue comme bien national à la Révolution, elle fait l'objet au 19<sup>ème</sup> siècle de travaux qui touchent surtout les dépendances et les jardins. La transformation principale date des années 1925 : Le nouveau propriétaire, l'antiquaire Edouard LARCADE, remanie demeure et dépendances pour leur conférer un caractère gothique, en particulier par la construction d'un cloître et d'une chapelle sur la terrasse supérieure et le emploi d'éléments en pierres. Dans les années 1920, le paysagiste Octave GODARD restaure et complète les jardins qui sont aujourd'hui classés en « jardin d'intérêt majeur » et plusieurs bosquets en « espace boisé classé ».

Classement au titre des monuments historiques :



L'abbaye de Roseland » (bâtiments et jardins) est classée au titre des monuments historiques en totalité depuis le 03/09/1996 (arrêté ministériel de classement).

La protection au titre des monuments historiques constitue une servitude de droit public.

Le propriétaire d'un monument historique est le maître d'ouvrage des travaux qui y sont entrepris. Il lui appartient à ce titre de définir les programmes d'intervention ou de restauration, de choisir l'architecte maître d'œuvre des travaux et les entreprises qui en seront chargées, d'assurer le financement des travaux et de solliciter pour cela l'aide éventuelle de l'État et des collectivités territoriales. Il est de ce fait responsable de la bonne exécution des travaux et de leur financement.

Cette responsabilité pleine et entière du propriétaire est toutefois assortie de règles très précises dans le cadre du contrôle scientifique et technique exercé par les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).

Les travaux envisagés par l'acquéreur sur ce bâtiment (restauration, modification, réparation) seront soumis aux autorisations prévues notamment par le Code du patrimoine.

Les autorisations de travaux sont en effet réglementées par le code du patrimoine art. L.621-9, art. R.621-11 à R.621-52, et R.621-80 à R.621-96 (décret n°2007-487 du 30 mars 2007 relatif aux monuments historiques et aux ZPPAUP).

Les candidats sélectionnés à l'issue de la phase 1 de l'appel à manifestation d'intérêt auront accès, via une data room, à un diagnostic patrimonial complet sur la base duquel ils devront constituer l'offre à remettre en phase 2.

Synthèse des étapes à respecter par le candidat :

- Le candidat retenu à l'issue de la présente consultation devra consulter les services de la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) en vue d'élaborer un projet de programme ; la DRAC lui communiquera l'état des connaissances concernant le monument et lui indiquera les contraintes réglementaires, architecturales et techniques à respecter.
- Le candidat devra commander le diagnostic de l'opération qui accompagnera son projet de programme. Il soumettra son projet de programme (avec le diagnostic) à la DRAC qui émettra ses conseils et observations.
- Il soumettra son choix de maître d'œuvre à la DRAC qui devra donner son accord.
- Il sollicitera auprès de la DRAC l'autorisation de travaux (MH classés).



**VILLE DE NICE**

[www.nice.fr](http://www.nice.fr)

Direction de la Stratégie  
Immobilière et Foncière

## **ABBAYE DE ROSELAND**

- Après avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), le préfet de région pourra délivrer une autorisation de travaux valable pendant 3 ans.
- Pendant la période de chantier, la DRAC contrôlera et vérifiera la bonne exécution des travaux qu'elle a autorisés.
- Le maître d'œuvre établira le dossier des ouvrages exécutés (DOE), que le maître d'ouvrage remettra à la DRAC.
- Au vu du DOE et sur place, la DRAC établira le certificat de conformité des travaux au programme approuvé et aux autorisations données.

Ainsi, il est conseillé au candidat retenu à l'issue de la présente procédure de prendre au plus tôt l'attache des services de la DRAC qui l'aidera à définir la nature des travaux et lui apportera leur expertise et leur conseil sur les procédures à suivre et les objectifs à atteindre.

### Occupation du bien :

L'Immeuble est libre de toute occupation et devra rester libre de toute occupation quelconque à la date du caractère définitif des autorisations administratives faisant partie des conditions suspensives de la promesse de vente.



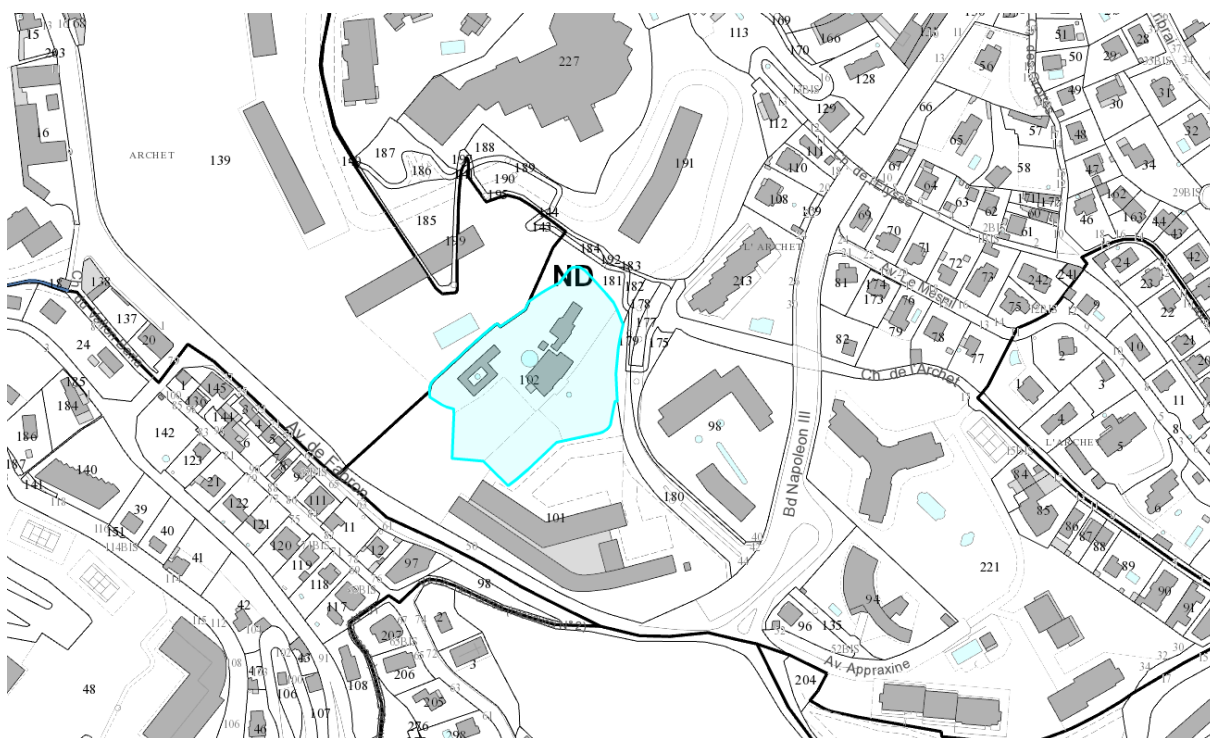
VILLE DE NICE

[www.nice.fr](http://www.nice.fr)

Direction de la Stratégie  
Immobilière et Foncière

## ABBAYE DE ROSELAND

Situation du bien au regard du cadastre :





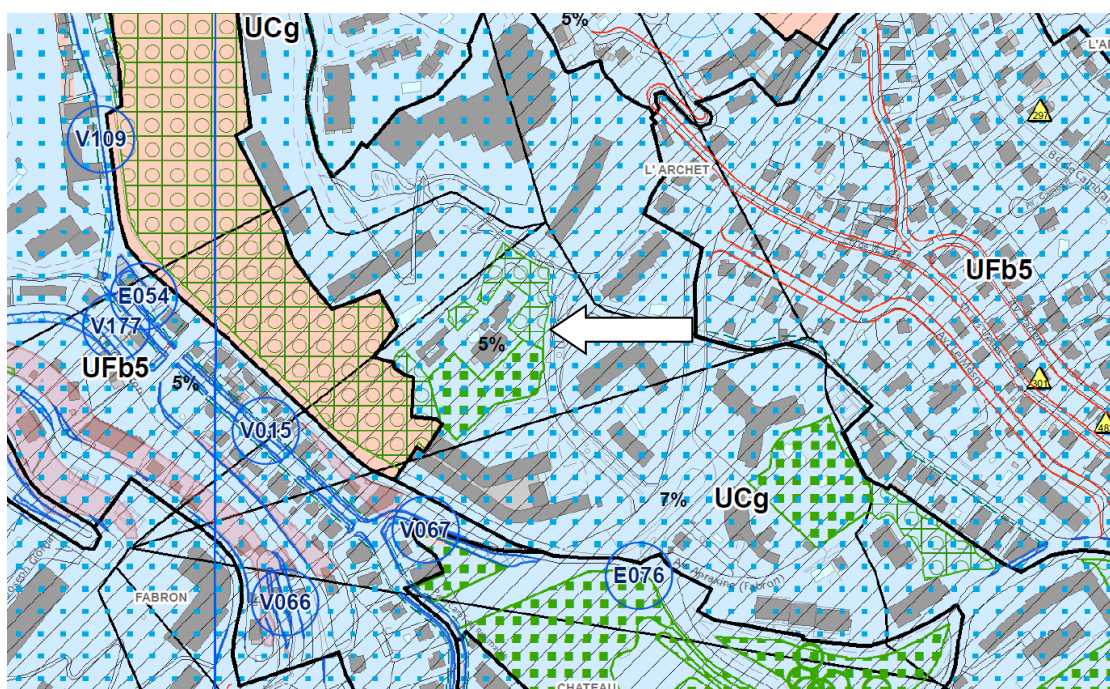
VILLE DE NICE

[www.nice.fr](http://www.nice.fr)

Direction de la Stratégie  
Immobilière et Foncière

## ABBAYE DE ROSELAND

Situation au regard du Plan Local d'Urbanisme métropolitain :



Zone UCg du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (« quartiers urbains denses discontinus »).

Tous les espaces libres de la parcelle sont classés, soit en Espaces Boisés Classés (EBC), soit en Jardin d'Intérêt Majeur (JIM).


Les candidats pourront consulter le plan local d'urbanisme métropolitain, approuvé le 25/10/2019, intégralement consultable sur le site Internet : [www.nicecotedazur.org](http://www.nicecotedazur.org).

Les candidats pourront également consulter le service métropolitain des autorisations d'urbanisme et des permis de construire.

## 2. Conditions particulières

### 2.1 Projet du Candidat

Le Candidat bénéficie d'une programmation libre, dans la limite de ce qui est autorisé par les documents d'urbanisme.

 <p><b>VILLE DE NICE</b> www.nice.fr Direction de la Stratégie Immobilière et Foncière</p>	<p><b>ABBAYE DE ROSELAND</b></p>
---	----------------------------------

## 2.2 Conditions générales de cession du bien immobilier

La cession sera notamment 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.
- 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.

L'acte authentique de vente comportera une clause d'intéressement :

Cette clause sera rédigée de manière détaillée dans le projet de term sheet (exposé, mécanisme, mise en œuvre, sanction,)

En cas de vente de l'ensemble immobilier dans un délai de trois ans, l'acquéreur versera au Vendeur un intéressement correspondant à 30 % de la plus-value réalisée.

Pour la détermination de la plus-value réalisée, il sera pris en compte :

- . les frais d'acquisition et frais financiers supportés par l'acquéreur
- . l'impôt sur la plus-value éventuellement supporté par l'acquéreur,
- . le coût des travaux que l'acquéreur aura réalisés

Etant précisé qu'en fonction du projet présenté, le Candidat pourra librement soumettre à la Ville de Nice une proposition de clause d'intéressement supplémentaire.

- 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.





**VILLE DE NICE**

[www.nice.fr](http://www.nice.fr)

Direction de la Stratégie  
Immobilière et Foncière

## **ABBAYE DE ROSELAND**

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 un autre candidat