



VILLE DE NICE

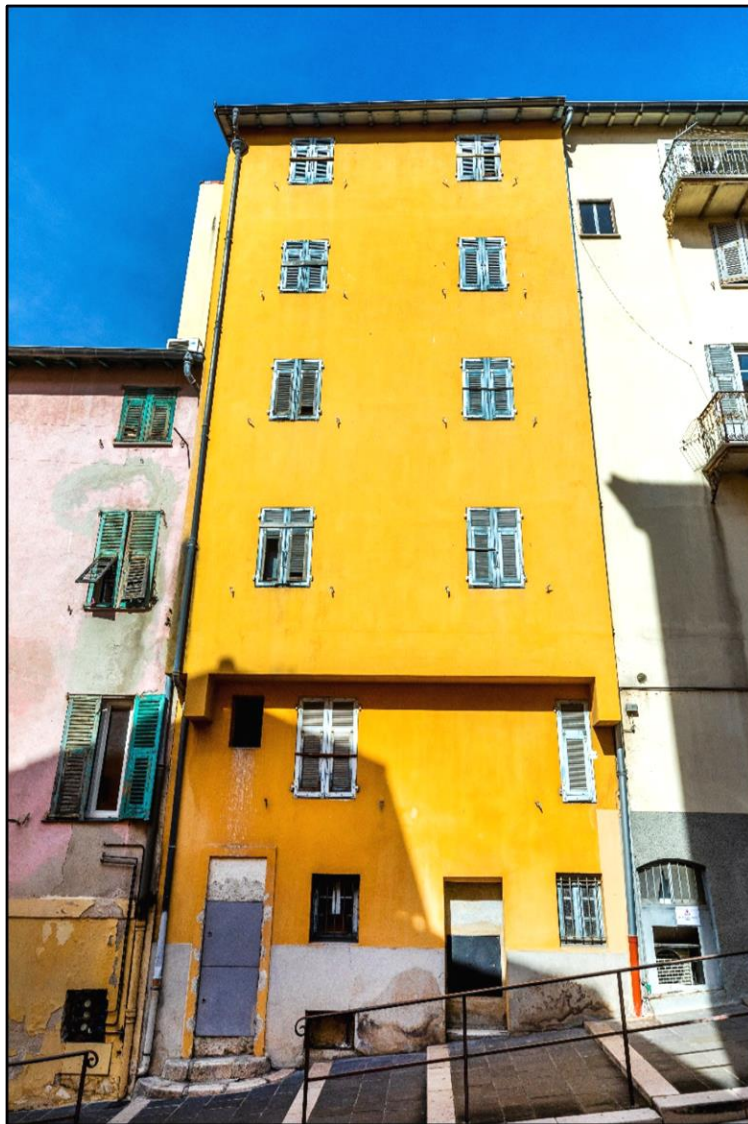
Direction de la Stratégie Immobilière et Foncière

DOSSIER DE VENTE

Immeuble de 5 niveaux + mansarde – Vieux Nice

8 rue Rossetti

06100 NICE





VILLE DE NICE

Direction de la Stratégie Immobilière et Foncière

SOMMAIRE

1.	Note de présentation	3
1.1	Présentation générale du bien	3
1.2	Vue aérienne	3
1.3	Urbanisme et Plan Local d'Urbanisme métropolitain	4
2.	Procédure de mise en vente.....	4
2.1	Modalités de retrait du dossier de vente	4
2.2	Modalités de remise des offres d'acquisition	5
2.3	Représentation par un intermédiaire.....	5
2.4	Ouverture des offres d'acquisition	5
2.5	Analyse des offres	6
2.6	Décision d'attribution du bien	6
2.7	Modalités d'information des candidats.....	7
3.	Conditions de cession du bien immobilier	7



VILLE DE NICE

Direction de la Stratégie Immobilière et Foncière

1. Note de présentation

1.1 Présentation générale du bien

La Ville de Nice propose à la vente un immeuble situé à Nice, 8 rue Rossetti, cadastré KR n° 84. Il s'agit d'un immeuble de type R + 5, avec local commercial en rez-de-chaussée et mansarde au 6ème étage.

L'immeuble développe une superficie totale de 123 m² environ.

Il est vendu libre de toute occupation.

La commune met ce bien en vente au prix de 200 000 €.

INFORMATIONS IMPORTANTES

L'immeuble, à usage d'habitation, a été frappé d'un arrêté de péril imminent le 12 décembre 1988.

Compte tenu de l'étalement de tous les niveaux de l'immeuble qui a été réalisé, un arrêté de main levée a été pris en date du 21 juin 2022 pour abroger le péril.

L'étalement de l'immeuble constitue toutefois un dispositif **provisoire**.

OBLIGATIONS INCOMBANT AU FUTUR ACQUEREUR

L'immeuble est actuellement sous étais, permettant de le sécuriser provisoirement dans l'attente des travaux de réhabilitation.

Le futur propriétaire de l'immeuble devra réaliser tous les travaux de confortement et de renforcement nécessaires sous le contrôle d'un BET (bureau d'études techniques) - structure.

Pour la bonne information du candidat le présent dossier de vente est accompagné des pièces suivantes :

- Arrêté municipal de péril du 12 décembre 1988
- Arrêté municipal de mainlevée de péril imminent du 21 juin 2022



VILLE DE NICE

Direction de la Stratégie Immobilière et Foncière

- Rapport de visite de la direction de la prévention et de la gestion des risques de la Ville de Nice (DPGR) du 1 février 2016
- Diagnostic structure du 18 juin 2021 (du bureau d'études PI Conseil)
- Rapport de constat de mise en sécurité de l'immeuble du 8 juin 2022.

Enfin, l'immeuble étant situé au sein du site patrimonial remarquable du vieux-Nice, le candidat est invité à prendre tous les renseignements préalables auprès du service des permis de construire de la Ville.

A cet effet, il est conseillé à toute personne souhaitant vérifier les règles d'urbanisme applicables d'adresser un courriel au service des permis de construire de la Ville de Nice à l'adresse suivante : droit.sols@ville-nice.fr afin de solliciter un RDV avec le pôle instructeur. Le courriel devra comporter le numéro de la parcelle concernée et un descriptif succinct du projet envisagé par le candidat.

Les demandes de rendez-vous pour la visite du bien devront être adressées uniquement par mail à : ventevdn@nicedazur.org.

Compte tenu de la vente de l'immeuble en l'état, le candidat reconnaît être informé de l'état de l'immeuble et faire une offre en toute connaissance de cause. Il reconnaît s'être entouré de tous conseils et avoir pris tous renseignements complémentaires éventuels auprès des services intéressés.

L'acquéreur s'engage à réaliser directement ou indirectement les travaux de réhabilitation de l'immeuble.

Compte tenu de la situation de l'immeuble, une promesse de vente sera obligatoirement conclue par la Ville avec le candidat retenu par le conseil municipal, sous condition suspensive de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme pour la réalisation des travaux de remise en état de l'immeuble.

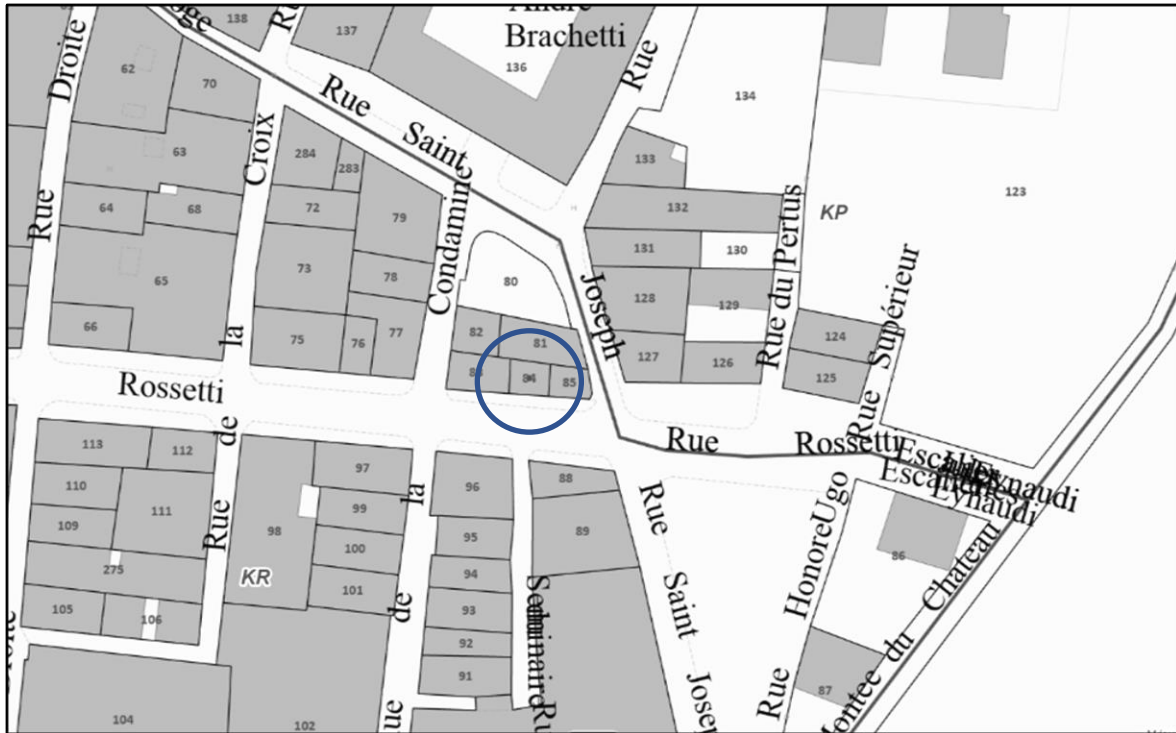
La ville ne procédera à la conclusion de l'acte authentique de vente qu'à compter de la réception par le futur acquéreur de l'arrêté municipal portant autorisation d'urbanisme pour la réhabilitation totale de l'immeuble. Devra être joint au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme le rapport du BET Structure.



VILLE DE NICE

Direction de la Stratégie Immobilière et Foncière

1.2 Plan parcellaire



2. Procédure de mise en vente

2.1 Modalités de retrait du dossier de vente

Les dossiers de mise en vente sont disponibles sur le site immobilier.nicecotedazur.org.
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.

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 :

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



VILLE DE NICE

Direction de la Stratégie Immobilière et Foncière

06200 NICE

L'offre d'acquisition devra impérativement contenir les informations suivantes :

- Le prix offert formulé en euros, en chiffres et en lettres (prix net vendeur),
- Les conditions suspensives dont est assortie l'offre d'acquisition (obtention d'un crédit bancaire, obtention d'une autorisation d'urbanisme définitive...),

A titre d'information, la Ville souhaiterait que soit également communiqué dans l'offre les indications suivantes :

- Le montant de l'investissement projeté (hors coût d'acquisition du bien) dans le cadre du programme de travaux de réhabilitation de l'immeuble ;
- L'usage auquel l'immeuble est destiné après travaux.

L'offre d'acquisition devra être déposée à l'office de Me FAVRE - TEYLAZ (dit l'HUISSIER) **au plus tard le 30 juin 2023, 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 l'immeuble situé à Nice,
8 rue Rossetti, cadastré KR n° 84.
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 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 de NICE, procédera à l'ouverture des enveloppes 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),



VILLE DE NICE

Direction de la Stratégie Immobilière et Foncière

- 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 Ville 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, le dernier jour ouvré du mois au plus tard, et aussi longtemps que le bien sera proposé à la vente sur le site internet de la ville de Nice.

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@nicedazur.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 au conseil municipal.

2.5. Analyse des offres

Les critères d'évaluation sont :

- Le prix
- Les éventuelles conditions suspensives dont est assortie l'offre d'acquisition

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. Ce second critère est apprécié en fonction du délai global prévisionnel de levée de l'ensemble des conditions suspensives éventuellement inscrites dans l'offre (obtention d'un crédit bancaire, obtention d'une autorisation d'urbanisme définitive...).

En cas d'égalité au regard des deux critères d'attribution, c'est l'ordre de réception des offres auprès de l'Huissier qui permettra d'établir le 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 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 plis par l'huissier de justice.

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



VILLE DE NICE

Direction de la Stratégie Immobilière et Foncière

2.7 Modalités d'information des candidats

- dans un délai de quinze (15) jours après l'ouverture des enveloppes d'acquisition par l'huissier, le (ou les) candidat(s) ayant adressé ou déposé une offre d'acquisition sera (seront) informé(s), par courriel, de la suite qui lui est donnée : présentation au conseil municipal ou non acceptation de l'offre.
- dans un délai de quinze (15) jours après le vote de la délibération du conseil municipal désignant l'attributaire du bien, le (ou les) candidat(s) sera (seront) informé(s) de la décision de l'organe délibérant.

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 :

- 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 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,
- 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.



VILLE DE NICE

Direction de la Stratégie Immobilière et Foncière

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.

Toutefois, il est précisé que la présente clause n'aura pas vocation à s'appliquer dans l'hypothèse où, après avoir effectué les travaux de réhabilitation totale de l'immeuble conformément à l'autorisation d'urbanisme qui aura été délivrée, l'acquéreur déciderait de revendre l'immeuble par lots (à la découpe).

- 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.

Le délai de signature de l'avant-contrat de vente ou de l'acte authentique de vente est de trois mois à compter du vote de la délibération désignant l'acquéreur.

En cas de non-respect par le candidat retenu du délai de signature de l'avant-contrat de vente ou 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 lui substituer le candidat suivant sur la liste approuvée par le Conseil municipal ou de retirer le bien de la vente.