

Dossier de mise en vente

Immeuble R+4
112, chemin de Sainte-Anne
VENCE



Direction de la Stratégie Immobilière et Foncière

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. Note de présentation

1.1 Présentation générale du bien

La Métropole Nice Côte d'Azur met en vente, de façon indissociable, les deux biens suivants :

- 1) **un immeuble entier situé 112, chemin de Sainte-Anne à VENCE, construit sur une parcelle d'une superficie de 416 m², actuellement cadastrée AE 306 (prochainement cadastrée section AE n° 348 et 349).**

Cet immeuble de 4 étages avec ascenseur comprend une cour, un parking, 4 espaces de bureaux anciennement à usage d'habitation et un logement :

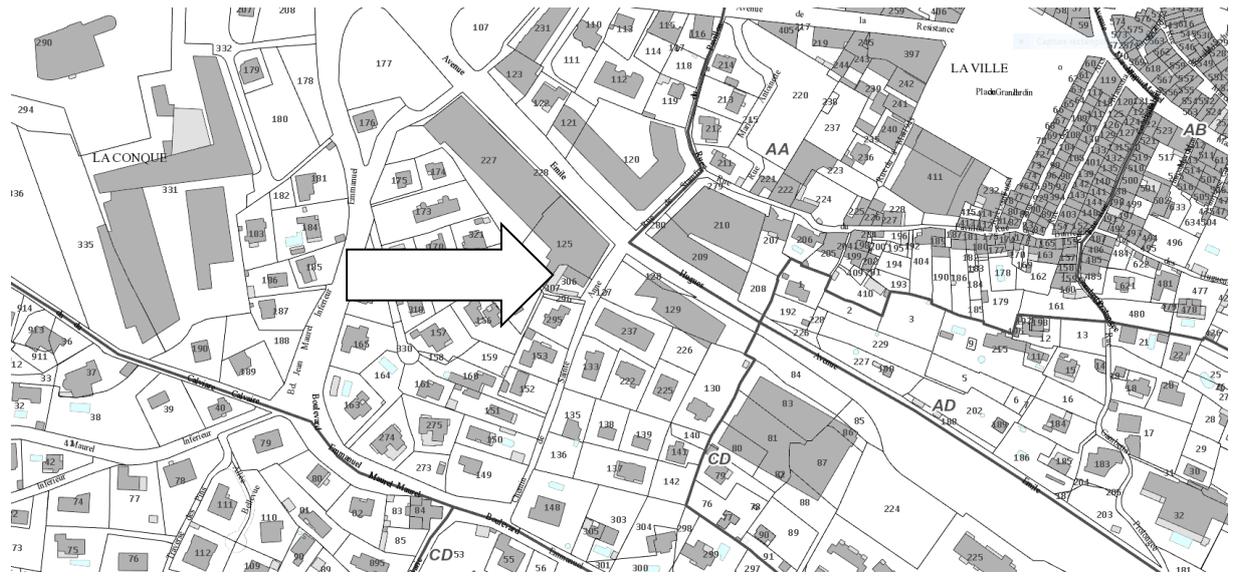
- en R-1 : cour intérieure distribuant un ensemble d'espaces et de locaux à usage de stockage et de stationnement d'une superficie totale de 328 m².
- au rez-de-chaussée : locaux à usage de bureaux d'une superficie de 71 m².
- au 1^{er} étage : locaux à usage de bureaux d'une superficie de 75 m².
- au 2^{ème} étage : locaux à usage de bureaux d'une superficie de 76 m² + 2 balcons de 17 m² et 20 m².
- au 3^{ème} étage : appartement T4 d'une superficie de 74 m² + 2 balcons de 17 m² et 20 m².
- au 4^{ème} étage : locaux à usage de bureaux d'une superficie de 75 m² + 2 balcons de 17 m² et 20 m².
- un parking extérieur d'une dizaine de places (pas de délimitation des places au sol) auquel l'on accède par une rampe.

L'immeuble est vendu libre d'occupation à l'exception de la cour intérieure, actuellement utilisée par un service de la Métropole Nice Côte d'Azur. Cette cour sera libérée dans un délai qui sera fixé au moment de la signature de l'avant-contrat de vente.

- 2) **une parcelle à usage de desserte privée bordant l'immeuble ci-dessus, d'une superficie de 41 m², cadastrée section AE n° 307, grevée d'une servitude de passage au profit des fonds voisins.**

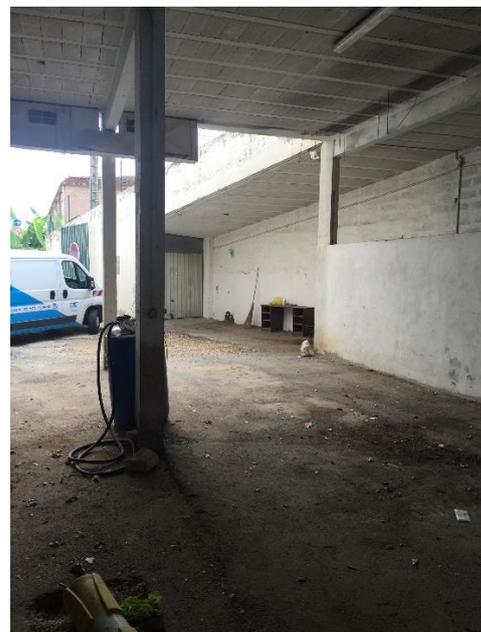
La métropole met en vente ces deux biens au prix de **770 000 €**.

1) Plan de situation et photos





Terrasse du 4^{ème} étage

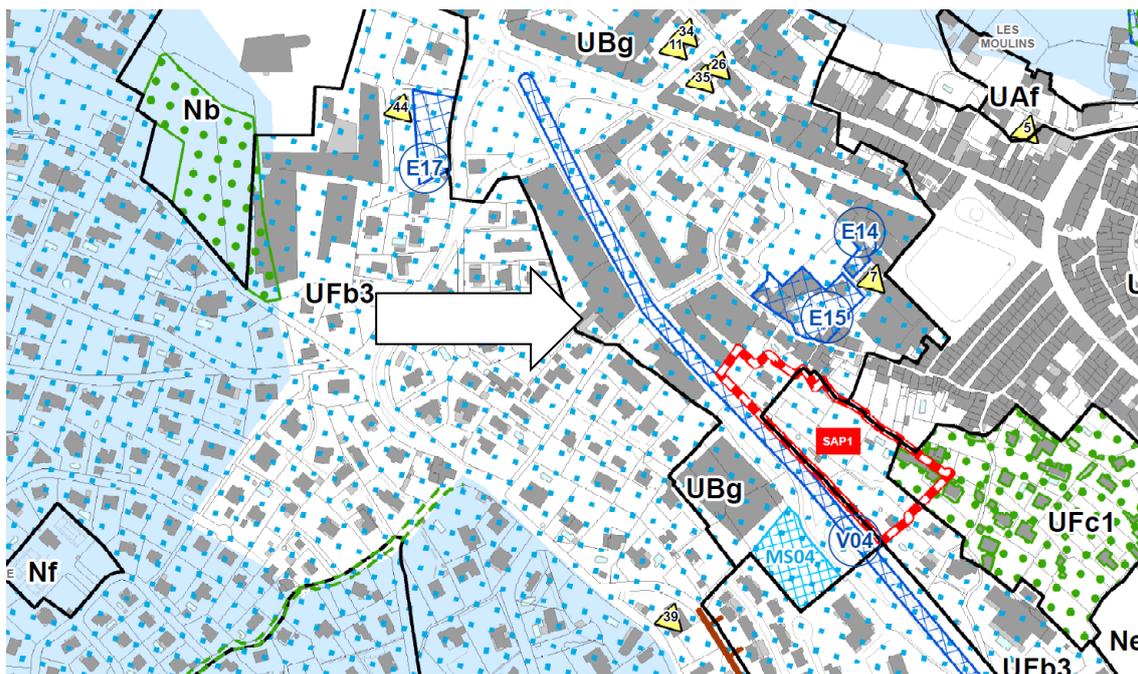


Cour intérieure



2) Plan Local d'Urbanisme métropolitain

Le bien est situé en zone UB du PLUm (« *Extension des centres urbains - quartiers denses continus* »).



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

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...).

La Métropole Nice Côte d'Azur souhaitant procéder à la cession de cet ensemble immobilier avant la fin de l'année 2023, l'attention des candidats acquéreurs est attirée sur le fait qu'il ne pourra être accepté l'insertion dans l'offre d'une condition suspensive liée à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable etc...).

L'offre d'acquisition devra être réceptionnée en l'office de Maître FAVRE-TEYLAZ, huissier de justice, **au plus tard le 31 août 2023, 16 H 00** 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, si elle est envoyée par la Poste, par pli recommandé avec avis de réception postal.

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

**« Offre d'acquisition pour l'immeuble situé à VENCE, 112 chemin de Sainte-Anne.
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 Métropole Nice Côte d'Azur 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

L'huissier, en présence d'un ou de plusieurs représentants de la Métropole Nice Côte d'Azur, 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) candidat(s),
- le montant de l'(ou des) offre(s) d'acquisition reçue(s),
- la (ou les) condition(s) suspensive(s) dont est (sont) assortie(s) l'(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 Métropole Nice Côte d'Azur 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.

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 Métropole Nice Côte d'Azur 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 bureau métropolitain.

2.5 Analyse des offres d'acquisition

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 des conditions suspensives éventuellement inscrites dans l'offre (obtention d'un crédit bancaire, ...).

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.

La Métropole souhaitant procéder à la cession de cet ensemble immobilier dans les meilleurs délais, soit avant la fin de l'année 2023, l'attention des candidats acquéreurs est attirée sur le fait **qu'il ne pourra être accepté l'insertion dans l'offre d'une condition suspensive liée à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, à peine d'irrecevabilité de l'offre.**

Les candidats feront donc leur affaire personnelle d'une éventuelle demande d'autorisation d'urbanisme.

Ils pourront, le cas échéant, consulter préalablement les règles d'urbanisme applicables : le plan local d'urbanisme métropolitain, approuvé le 25/10/2019, est intégralement consultable sur le site Internet : www.nicecotedazur.org.

Les candidats pourront également consulter le service Urbanisme de la ville de Vence, dont les coordonnées sont les suivantes :

Mairie de Vence

Service Urbanisme

177 Avenue Alphonse Toreille

06140 Vence

Tel : 04 93 58 41 21

Horaires d'accueil du public : le lundi, mercredi et vendredi de 8h00 à 12h00.

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

2.6. Décision d'attribution du bien

Le bureau métropolitain 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 plis par l'huissier.

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

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 bureau métropolitain ou non acceptation de l'offre.
- dans un délai de quinze (15) jours après le vote de la délibération du bureau métropolitain désignant l'attributaire du bien, le (ou les) candidat(s) sera (seront) informé(s) de la décision de l'organe délibérant.

La Métropole Nice Côte d'Azur adressera au(x) notaire(s) chargé de la vente du bien la délibération du bureau métropolitain 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 Métropole Nice Côte d'Azur 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 Métropole Nice Côte d'Azur dans un délai maximum de deux (2) mois à compter du vote de la délibération du bureau métropolitain 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 Métropole Nice Côte d'Azur 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 Métropole Nice Côte d'Azur 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, conformément à l'offre d'acquisition, 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 Métropole Nice Côte d'Azur 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 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 »), l'acquéreur versera à la Métropole Nice Côte d'Azur 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 aura réalisé ou fait 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.
- 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 Métropole Nice Côte d'Azur se

réserve le droit de retirer le bien de la vente ou de lui substituer le candidat suivant sur la liste approuvée par le bureau métropolitain.