

**CESSION DE DEUX VILLAS BELLE EPOQUE
Sises 2 bis et 4 avenue des Orangers à Nice**

FORMULAIRE D'ENGAGEMENT

A compléter, à signer et à joindre obligatoirement dans l'offre du candidat

1 – NOM DU CANDIDAT

Personne physique

- Nom – Prénom :
- Adresse :
.....
- Coordonnées téléphoniques :
- Adresse électronique :

Personne morale

- Dénomination sociale
.....
- Numéro de SIRET ou de SIREN :
.....
- Nom et prénom du représentant de la personne morale, dûment habilité à présenter l'offre d'acquérir :
.....
- Capital social :
- Adresse de l'établissement du candidat et de son siège social (si elle est différente de celle de l'établissement)
.....
- Coordonnées téléphoniques
- Adresse électronique :
.....

2 – PROJET DU CANDIDAT

Présentation succincte du projet du candidat

.....
.....
.....
.....
.....

3 – OFFRE DE PRIX

Les deux villas proposées à la vente par la Ville de Nice et le CCAS ont été évaluées par les services de la Direction Immobilière de l'Etat en 2024 à :

- 755 000 euros (assortie d'une marge d'appréciation de 10 %) pour la villa du CCAS, sise 2 bis avenue des Orangers ;
- 740 000 € (assortie d'une marge d'appréciation de 10 %) pour la villa de la Ville de Nice, sise 4 avenue des Orangers.

Le candidat propose l'acquisition de ces deux villas au prix suivant (en chiffres et en lettres) :

.....
.....

Le prix est décomposé comme suit :

Offre de prix pour la Villa du CCAS (en chiffres et en lettres)

.....
.....

Offre de prix pour la Villa de la Ville de Nice (en chiffres et en lettres)

.....
.....

Attention : l'offre de prix pour l'acquisition des deux villas et la ventilation par villa sera hors champs de la TVA.

Dans l'hypothèse d'une discordance entre les prix indiqués dans le dossier de présentation du projet (art.6.3 du règlement de consultation) et les prix indiqués dans le présent Formulaire d'engagement, le candidat est informé que c'est le Formulaire d'engagement qui prévaudra.

4 – CONDITIONS DE CESSION DU BIEN IMMOBILIER

La cession sera consentie sous les charges et conditions suivantes que le candidat retenu s'engage à accepter :

- Chaque Vendeur vend l'Immeuble en l'état. Le Candidat sélectionné renoncera à tous recours contre les Vendeurs sur quelque fondement que ce soit et notamment ayant pour cause ou pour origine l'état du sol, du sous-sol et des eaux souterraines. En tant que de besoin, il est ici précisé que le Candidat sélectionné prendra à sa charge les conséquences directes et indirectes de la découverte de pollutions quelconques, quelles qu'en soit leurs natures et ampleurs, et l'usage du bien actuel et projeté, portant sur l'état du sol, du sous-sol, des eaux souterraines.
- Chaque Vendeur vend l'Immeuble en l'état, en conséquence l'Acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever l'Immeuble, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le Vendeur.
- Les Vendeurs ne donnent aucune garantie sur l'usage des immeubles au sens de l'article L. 631-7 du Code la construction et de l'habitation, rappelant que les ventes ont lieu en l'état.
L'Acquéreur en fait son affaire personnelle, sans recours contre les Vendeurs.
Les Vendeurs ne donnent aucune garantie sur la destination des immeubles, rappelant que les ventes ont lieu en l'état. L'Acquéreur en fera son affaire personnelle, sans recours contre les Vendeurs.

- d) L'Acquéreur fera son affaire personnelle à ses risques et périls, de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes d'urbanisme et autres limitations administratives qui peuvent ou pourront grever l'immeuble.
- e) L'Acquéreur s'engage à signer une promesse unilatérale de vente avec la Ville de Nice et une promesse unilatérale de vente avec le CCAS dans un délai maximum de quarante-cinq (45) jours à compter du vote de la délibération du conseil municipal et du conseil d'administration du CCAS désignant l'attributaire du bien (sauf accord exprès de la Ville et du CCAS pour allonger ce délai).

Chacune des promesses de vente contiendra une condition suspensive d'acquisition concomitante par l'acquéreur de chacun des biens.

Compte tenu de la destination souhaitée par la Ville et le CCAS pour les deux villas, chacune des promesses de vente contiendra une condition suspensive de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme pour la création d'un établissement social ou médico-social.

La Ville et le CCAS ne procéderont à la conclusion des actes authentiques de vente des deux villas qu'à compter de la production par le futur acquéreur de l'arrêté portant autorisation d'urbanisme en vue de la mise en œuvre du projet sélectionné au terme de la présente consultation.

- f) L'Acquéreur s'engage à verser au jour de la signature de la promesse unilatérale de vente, en la comptabilité du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique, une indemnité d'immobilisation 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.
- g) L'acquéreur s'engage à signer les actes authentiques de vente dans un délai maximum de deux (2) mois à compter du jour de la signature de l'avant-contrat de vente (sauf accord de la Ville et du CCAS pour prolonger le délai de réitération de l'avant-contrat).
- h) **Chaque 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 CINQ (5) 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 et/ou au CCAS, 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.

- i) **Chaque acte authentique de vente comportera obligatoirement une clause de maintien** d'affectation des biens à un usage d'équipement ou d'établissement à vocation sociale ou médico-social pour une durée de QUINZE (15) ANS à compter du dépôt en mairie de la déclaration d'achèvement des travaux.
- j) L'Acquéreur s'engage à payer le solde du prix de vente le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

- k) L'acquéreur s'engage à 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.

Nom, prénom et qualité du signataire (*)	Lieu et date de signature	Signature
---	----------------------------------	------------------

(*) Le signataire doit avoir le pouvoir d'engager la personne qu'il représente.