



VILLE DE NICE

Direction de la Stratégie Immobilière et Foncière

**DOSSIER DE VENTE**

**Locaux à usage de bureaux/stationnements/caves**

**Immeuble le Royal Luxembourg**

9, promenade des Anglais

06000 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	Plan parcellaire .....	3
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 .....	4
2.3	Représentation par un intermédiaire.....	5
2.4	Ouverture des offres d'acquisition .....	5
2.5	Analyse des offres .....	5
2.6	Décision d'attribution du bien .....	6
2.7	Modalités d'information des candidats.....	6
3.	Conditions de cession du bien immobilier .....	6



## 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 ensemble de 51 lots de copropriété dont 18 locaux commerciaux, pour une surface globale de 647.43 m<sup>2</sup> ainsi que 18 caves et 15 stationnements, le tout situé au sein de l'immeuble dénommé le « Royal Luxembourg », 7-9 promenade des Anglais, cadastré KT n° 258.

Le détail est le suivant :

- Les locaux sont situés au 1<sup>er</sup> étage et constitutifs des lots de copropriété n° 284, 290 à 305 et 480, *formant un ensemble de 18 lots*,
- Les caves sont situées au 2<sup>ème</sup> sous-sol et constituées des lots 129, 130, 133, 135, 141 à 144, 146, 148, 152, 153 et 155 à 160, *pour un total de 18 lots*,
- Les stationnements sont situés au 1<sup>er</sup> sous-sol, correspondant aux lots n° 222, 223, 226, 227, 229, 230, 231, 239, 240, 243, 244, 245, 245, 249 et 250, *pour un total de 15 lots*.

Le montant des charges annuelles de copropriété s'élève environ à 40 000 €.

**La commune met en vente ce bien au prix de 3 500 000 €.**

##### 1.2 Plan parcellaire





## VILLE DE NICE

### Direction de la Stratégie Immobilière et Foncière

#### 1.3 Conditions particulières

Le règlement de copropriété en date du 14 août 1969 précise, en outre, que les locaux, objets de la présente vente :

- *Ont un usage commercial,*
- *Pourront être utilisés pour l'exercice de n'importe quel commerce ou industrie, à la condition que l'activité exercée ne nuise pas à la sécurité de l'immeuble et à la tranquillité des autres occupants, notamment par le bruit qui serait produit et les odeurs qui seraient dégagées,*

Il est également précisé que :

- *L'utilisation de l'escalator, situé dans le hall d'entrée de l'immeuble, est exclusivement réservée aux propriétaires de locaux à usage d'habitation,*
- *Le club house et la piscine situés et 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> étages sont à l'usage exclusif des propriétaires de locaux à usage d'habitation.*

## 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](mailto: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, 4<sup>ème</sup> étage  
06200 NICE



## VILLE DE NICE

### Direction de la Stratégie Immobilière et Foncière

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

- Le prix offert formulé en euros, en chiffres et en lettres (prix net vendeur),
- L'éventuelle condition suspensive de prêt dont est assortie l'offre d'acquisition,
- **Le candidat devra obligatoirement joindre le formulaire d'engagement** joint en annexe du présent dossier de vente, renseigné et signé par le représentant du candidat dûment habilité à cet effet.

**Il est précisé qu'aucune condition suspensive, à l'exception de l'obtention d'un prêt, ne sera acceptée par la Ville.**

L'offre d'acquisition devra être déposée à l'office de Me FAVRE - TEYLAZ (dit l'HUISSIER) **au plus tard le 31 mars 2025, 16h00.**

L'offre d'acquisition devra être contenue dans une enveloppe cachetée remise contre récépissé ou, si celle-ci est envoyée 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'ensemble des locaux, parkings et caves détenus par la Ville de Nice au sein de l'immeuble dénommée le « Royal Luxembourg », situé 7-9 promenade des Anglais.  
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 des candidats,
- le montant des offres d'acquisition reçues,
- le cas échéant, la ou les conditions suspensives dont sont assorties les offres d'acquisition.



## VILLE DE NICE

### Direction de la Stratégie Immobilière et Foncière

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](mailto: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 offert pour les 51 lots de copropriété
- L'éventuelle condition suspensive d'obtention de prêt

Lorsque deux ou plusieurs offres d'acquisition présentent un montant identique, il est procédé à l'examen de l'éventuelle condition suspensive d'obtention de prêt dont elles sont assorties afin de procéder à leur classement.

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 on 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 éventuel avant-contrat de vente (promesse unilatérale de vente) avec la Ville de Nice dans un délai maximum de quarante-cinq (45) jours à compter du vote de la délibération du conseil municipal désignant l'attributaire du bien, sauf accord exprès de la Ville pour prolonger ce délai,
- 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 Dans cette hypothèse, le délai de



## VILLE DE NICE

### Direction de la Stratégie Immobilière et Foncière

réitération de l'avant-contrat de vente sera fixé d'un commun accord entre la Ville de Nice 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 (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.

- 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.